



Sprawozdanie Finansowe za okres
od 01.01.2018 do 30.06.2018
według MSSF w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską

Spis treści

1.	PODSTAWOWE DANE FINANSOWE	5
2.	INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ	9
3.	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM	14
4.	SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	15
5.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	17
6.	SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	19
7.	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	21
8.	STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	24
9.	ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	44
10.	WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI	48
11.	NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	50
	Nota 1 Rzeczowe aktywa trwałe	50
	Nota 2 Nieruchomości inwestycyjne	54
	Nota 3 Wartości niematerialne	57
	Nota 4 Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych.	59
	Nota 5 Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności	62
	Nota 6 Należności handlowe i pozostałe	62
	Nota 7 Aktywa biologiczne	63
	Nota 8 Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	64
	Nota 9 Zapasy	64
	Nota 10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	65
	Nota 11 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania	65
	Nota 12 Kapitały	66
	Nota 13 Rezerwy	68
	Nota 14 Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	69
	Nota 15 Zobowiązania handlowe i pozostałe	71
	Nota 16 Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	72
	Nota 17 Przychody ze sprzedaży	72
	Nota 18 Koszt własny sprzedaży	73

Nota 19 Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	74
Nota 20 Pozostałe przychody i koszty	75
Nota 21 Koszty finansowe	79
Nota 22 Podatek dochodowy	80
Nota 23 Inne całkowite dochody	82
Nota 24 Zysk na jedną akcję	83
Nota 25 Segmenty operacyjne	84
Nota 26 Transakcje z jednostkami powiązаныmi	88
Nota 27 Instrumenty finansowe	89
Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta	92
Nota 29 Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych	92
Nota 30 Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	92
Nota 31 Połączenia przedsięwzięć	92
Nota 32 Planowane istotne nakłady inwestycyjne	92
Nota 33 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym	92
Nota 34 Struktura zatrudnienia	92
Nota 35 Dywidendy deklarowane i wypłacone	93
Nota 36 Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	93
Nota 37 Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach	94
Nota 38 Sprawy sądowe	96
Nota 39 Zobowiązania warunkowe	97
Nota 40 Cele i zasady zarządzania ryzykiem	98
Nota 41 Zarządzanie kapitałem	102
12. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	104
13. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	106
14. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	108
15. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	110
16. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	120

1. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie objętym sprawozdaniem: 1 EUR=			4,2395	4,2474
Przychody ze sprzedaży	80 540	57 176	18 998	13 461
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	12 879	10 385	3 038	2 445
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10 614	9 405	2 504	2 214
Zysk (strata) netto	8 627	7 678	2 035	1 808
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	8 627	7 678	2 035	1 808
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 196	17 472	1 933	4 114
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 127	-6 183	266	-1 456
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-3 620	-19 144	-854	-4 507
Przepływy pieniężne netto razem	5 703	-7 855	1 345	-1 849
zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,12	0,11	0,03	0,03
zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,12	0,11	0,03	0,03

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN			w tys. EURO		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=				4,3616	4,1709	4,2265
Aktywa razem	446 323	454 093	423 076	102 330	108 872	100 101
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	105 979	120 303	98 411	24 298	28 843	23 284
Zobowiązania długoterminowe	51 843	56 974	47 711	11 886	13 660	11 289
Zobowiązania krótkoterminowe	45 202	63 329	43 269	10 364	15 184	10 238
Kapitał własny	340 344	333 790	324 665	78 032	80 028	76 817
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	173 000	39 664	41 478	40 932
Liczba akcji w tysiącach sztuk	69 200	69 200	69 200	69 200	69 200	69 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,92	4,82	4,69	1,13	1,16	1,11
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,92	4,82	4,69	1,13	1,16	1,11

WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie objętym sprawozdaniem: 1 EUR=			4,2395	4,2474
Przychody ze sprzedaży	58 499	37 200	13 799	8 758
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 256	4 709	1 712	1 109
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 162	4 145	1 689	976
Zysk (strata) netto	5 775	3 333	1 362	785
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	5 775	3 333	1 362	785
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 415	9 608	1 277	2 262
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 489	1 451	351	342
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowe	-1 269	-18 807	-299	-4 428
Przepływy pieniężne netto razem	5 635	-7 748	1 329	-1 824
zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,08	0,05	0,02	0,01
zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,08	0,05	0,02	0,01

WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN			w tys. EURO		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=				4,3616	4,1709	4,2265
Aktywa razem	315 335	319 800	329 366	72 298	76 674	77 929
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	33 347	41 511	55 101	7 646	9 952	13 037
Zobowiązania długoterminowe	10 018	7 410	30 718	2 297	1 777	7 268
Zobowiązania krótkoterminowe	21 139	34 101	19 582	4 847	8 176	4 633
Kapitał własny	281 988	278 289	274 266	64 652	66 722	64 892
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	173 000	39 664	41 478	40 932
Liczba akcji w tys.sztuk	69 200	69 200	69 200	69 200	69 200	69 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,07	4,02	3,96	0,93	0,96	0,94
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,07	4,02	3,96	0,93	0,96	0,59

2. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

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

JHM DEVELOPMENT S.A. powstała w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Wspólników Spółki podjętej 24.11.2010r. Spółka Akcyjna została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10.12.2010r.

Począwszy od dnia 9 sierpnia 2011r. akcje JHM DEVELOPMENT S.A. są notowane na rynku regulowanym GPW w Warszawie S.A.

Przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki według Polskiej Klasyfikacji Działalności są:

- **Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków**
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

Czas trwania

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

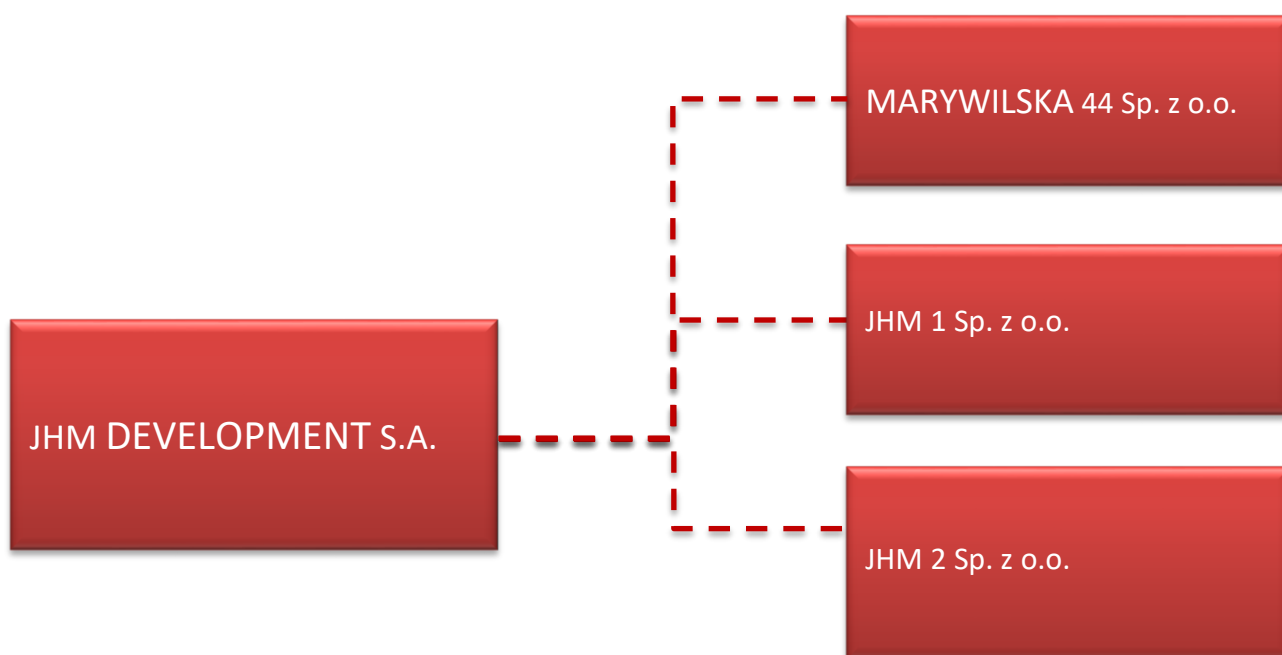
Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd	
Biskupska Regina	Prezes Zarządu
Mirgos Jerzy	Wiceprezes Zarządu
Siedlarski Sławomir	Członek Zarządu

Rada Nadzorcza	
Jankowski Dariusz	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej
Borzykowski Waldemar	Członek Rady Nadzorczej
Mazur Agnieszka	Członek Rady Nadzorczej (do 10.04.2018r.)
Zakrzewski Andrzej	Członek Rady Nadzorczej
Kosonóg Wiesław	Członek Rady Nadzorczej
Niewiadowski Jarosław	Członek Rady Nadzorczej

W dniu 10 kwietnia 2018 roku do siedziby JHM DEVELOPMENT S.A. wpłynęło oświadczenie pani Agnieszki Mazur o rezygnacji z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. Zmiana została zarejestrowana w KRS dnia 19.06.2018r. Na dzień publikacji raportu Rada Nadzorcza liczy 6 osób.

Struktura grupy kapitałowej Emitenta na dzień sporządzenia sprawozdania.



Podmioty zależne i metoda konsolidacji

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

Jednostka jest konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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

Jednostka jest konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 1 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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

Jednostka jest konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 2 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Nazwa jednostki	JHM 3 Sp. z o. o. w likwidacji
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	8361857252
REGON	101451240
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18; 96-100 Skierniewice
Telefon	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28
Poczta elektroniczna	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Strona internetowa	www.jhmdevelopment.pl

Jednostka w okresie sprawozdawczym nie była konsolidowana w związku z zakończeniem procesu likwidacyjnego.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: JHM 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr V/2017 z dnia 1 października 2017r. postanowiło rozwiązać Spółkę i w związku z tym otwarta została likwidacja Spółki.

Zmiana została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 11.01.2018r.

Dnia 20.06.2018r. spółka JHM 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gospodarczy XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

3. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe sporządzone zostało, na podstawie art. 55 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 marca 2018 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi do stosowania przez Unię Europejską oraz zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. - w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2018.757 z 2018.04.20). 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 półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018 i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową. Sprawozdanie Zarządu z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji majątkowo finansowej w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka. Sprawozdanie zarządu z działalności stanowi rozwinięcie danych zawartych w niniejszym sprawozdaniu i jest publikowane łącznie z niniejszym sprawozdaniem.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania spełnili warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Kontynuacja działalności

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

Waluta funkcjonalna

Walutą sprawozdawczą do sprawozdania finansowego jest Polski Nowy Złoty (PLN). Sprawozdania finansowe zostały 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.

4. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
<u>Działalność kontynuowana</u>			
Przychody ze sprzedaży	17	80 540	57 176
Koszt własny sprzedaży	18	-61 738	-42 786
Zysk brutto na sprzedaży		18 802	14 390
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	1 294	1 800
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-7 216	-5 805
EBIT		12 879	10 385
Koszty finansowe	21	-2 265	-980
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		10 614	9 405
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-1 987	-1 727
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		8 627	7 678
<u>Działalność zaniechana</u>			
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>		8 627	7 678
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>		8 627	7 678

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
Inne całkowite dochody netto	23		
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>			
Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Łącznie całkowite dochody		8 627	7 678
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>		<u>8 627</u>	<u>7 678</u>

5. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Aktywa trwałe		257 226	257 732	223 441
Rzeczowe aktywa trwałe	1	5 818	5 587	11 958
Nieruchomości inwestycyjne	2	229 788	231 293	190 877
Wartości niematerialne	3	997	1 073	1 153
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	3 722	3 713	3 716
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	6	15 142	14 276	14 782
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	873	763	955
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	886	1 027	
Aktywa obrotowe		189 097	196 361	199 635
Zapasy	9	147 053	160 953	189 021
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22			
Należności handlowe i pozostałe należności	6	19 801	19 946	5 466
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	20 348	14 645	3 679
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	1 895	816	1 469
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem		446 323	454 093	423 076

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Kapitał własny	12	340 344	333 790	324 665
Wyemitowany kapitał podstawowy		173 000	173 000	173 000
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		8 627	16 804	7 678
Pozostałe kapitały		158 717	143 986	143 987
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		59 928	56 974	54 948
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	8 063	7 625	7 217
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	22	22	20
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	48 196	46 808	43 081
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	15	3 647	2 519	4 630
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16			
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		46 051	63 329	43 463
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	849	319	194
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	6 650	8 426	8 387
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15	37 286	54 512	34 378
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	1 267	72	504
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16			
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
Razem kapitały i zobowiązania		446 323	454 093	423 076

6. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Zysk przed opodatkowaniem	10 614	20 562	9 405
Amortyzacja	214	420	210
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych		-577	
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej	3	-1 019	23
Koszty finansowania zewnętrznego	3 231	4 303	2 698
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych	-18 174	27 119	8 071
Zmiana stanu należności	-721	-15 114	-1 140
Zmiana stanu zapasów	13 900	27 661	-407
Zmiana stanu rezerw	531	68	288
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych			
Inne zmiany w kapitale obrotowym	-938	-1 420	-912
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	8 661	62 002	18 236
Zapłacony podatek dochodowy	-465	-2 954	-764
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 196	59 049	17 472
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-368	-1 872	-7 467
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	1 539		1 460
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-33	-37 070	-35
Splata udzielonych pożyczek			
Udzielenie pożyczek			
Sprzedaż pozostałych inwestycji			
Nabycie pozostałych inwestycji	-10	-138	
Otrzymane dywidendy i odsetki			
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej			
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			-141

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 127	-39 080	-6 183
Wpływy od akcjonariuszy			
Wpłaty na rzecz właścicieli			
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	11 122	57 040	11 347
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-11 270	-69 125	-27 560
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu	-242	-470	-233
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-3 231	-4 303	-2 698
Pozostałe wpływy finansowe			
Pozostałe wydatki finansowe			
Środki pieniężne z działalności finansowej	-3 620	-16 858	-19 144
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	14 645	11 534	11 534
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	5 703	3 111	-7 855
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
Środki pieniężne na koniec okresu	20 348	14 645	3 679
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	13 956	11 931	3 489

7. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2017	173 000	52 441			77 122	14 423			316 986
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres		14 423				7 678			22 101
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									
Wypłaty na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym						-14 423			-14 423
Stan na 30-06-2017	173 000	66 864			77 122	7 678			324 665

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2017	173 000	52 441			77 122	14 423			316 986
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres		14 423				16 804			31 227
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									
Wypłaty na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym						-14 423			-14 423
Stan na 31-12-2017	173 000	66 864			77 122	16 804			333 790

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2018	173 000	66 864			77 122	16 804			333 790
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres		16 804				8 627			<u>25 431</u>
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									
Wypłaty na rzecz właścicieli		-2 076							<u>-2 076</u>
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli		3							<u>3</u>
Pozostałe zmiany w kapitale własnym						-16 804			<u>-16 804</u>
Stan na 30-06-2018	173 000	81 595			77 122	8 627			340 344

8. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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 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.

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

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

Odpisów amortyzacyjnych wartości niematerialnych dokonuje się w drodze rozłożenia ich wartości

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

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

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

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

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

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

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

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

Koszty prac badawczych i rozwojowych

Koszty prac badawczych są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia. Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe stosuje się model kosztu historycznego, zgodnie z którym składniki aktywów są ujmowane według cen nabycia pomniejszonych o skumulowaną amortyzację i

skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wszelkie nakłady przeniesione na kolejny okres są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia.

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

Wartość firmy

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

Środki trwałe w momencie ich nabycia są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częściami 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 są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

W przypadku trwałego zaniechania dokonywania nakładów na środki trwałe w budowie ogół poniesionych kosztów związanych z wykonywanymi dotychczas pracami obciąża koszty okresu. Dopuszcza się zawieszenie inwestycji w przypadku, gdy istnieje uzasadniony zamiar kontynuowania tej inwestycji w okresach następnych. Zawieszenia inwestycji dokonuje się na podstawie decyzji Zarządu

Spółki. Na każdy dzień bilansowy nakłady na środki trwałe w budowie podlegają analizie co do utraty wartości i konieczności dokonywania ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości.

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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

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

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

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

Leasing

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

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

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

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

Nieodnawialne zasoby naturalne

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

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

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

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

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

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

Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia

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

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

Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego 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.

Spółka 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.

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

Weryfikacje stawek 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 Spółkę.

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

Zapasy

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, są – zgodnie z główną zasadą MSR 23 aktywowane jako produkcja w toku.

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 Spółkę 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 datę sprawozdania sporządza się analizę wiekową zapasów w podziale na poszczególne asortymenty i ustala 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. Odpisy na należności wątpliwe szacowane są w momencie, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Przy określaniu wielkości odpisu aktualizującego należności kierownictwo jednostki przy udziale służb finansowo-księgowych bierze pod uwagę wszelkie ryzyka i zdarzenia mogące mieć wpływ na prawdopodobieństwo ekonomicznej utraty wartości tej pozycji, ze szczególnym uwzględnieniem:

- znanych informacji na temat finansowej i ekonomicznej sytuacji dłużnika,
- toczących się ewentualnych postępowań sądowych i egzekucyjnych w stosunku do dłużnika,
- bieżących relacji z dłużnikiem,
- struktury wiekowej pozycji.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Należności z tytułu dostaw i usług z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania należności nie podlegają dyskontowaniu. Grupa Kapitałowa stosuje w odniesieniu do należności z tytułu dostaw i

usług terminy zapadalności w przedziale od 14 do 90 dni.

Należności w drodze indywidualnej oceny kwalifikowane są do trzech kategorii ryzyka nieściągalności. W zależności od klasyfikacji tworzone są odpowiednie odpisy aktualizujące:

- ryzyko niskie – brak odpisu
- ryzyko średnie – odpis 50% wartości brutto
- ryzyko wysokie – odpis 100% wartości brutto
- należności nieściągalne – usuwane z ksiąg rachunkowych poprzez odpis w ciężar kosztów

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

Instrumenty finansowe

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

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

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

Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

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

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

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

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

Kapitał własny

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

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej – tworzony jest z nadwyżki ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszonej o koszty tej emisji. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

Niepodzielony wynik finansowy obejmuje: kwoty powstałe z podziału zysku, niepodzielony wynik z lat ubiegłych, skutki błędów poprzednich okresów.

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią kapitały mniejszości.

Kredyty bankowe i pożyczki

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

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane według skorygowanej ceny nabycia w postaci zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody

efektywnej stopy procentowej. Przy obliczaniu skorygowanej ceny nabycia uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Zobowiązania

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

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

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

Zaliczki otrzymane od kontrahentów na poczet realizacji usług prezentowane są w sprawozdaniach finansowych w pozycji bilansu – zobowiązania krótkoterminowe jako zaliczki otrzymane na dostawy.

Zobowiązania 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.

Spółka tworzy rezerwy na przyszłe naprawy gwarancyjne na drodze szacunków opartych na przeszłych zdarzeniach związanych z 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.

Rezerwy 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 osiągalności należnej kwoty już zaliczonej do przychodów, wówczas nieosiągalną kwotę lub kwotę, w odniesieniu do której odzyskanie przestało być prawdopodobne, jednostka ujmuje w kosztach, a nie jako korektę pierwotnie ujętej kwoty przychodów.

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

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

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

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

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

Koszty

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

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

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

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

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

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

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

Transakcje w walutach obcych

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

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

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

Podatek dochodowy

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

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

różnice przejściowe. Składnik aktywów tworzony jest również w oparciu o możliwe do rozliczenia straty podatkowe przenoszone na kolejny okres jak również niewykorzystane ulgi podatkowe.

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

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

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

Zysk na jedną akcję

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

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

Połączenia i konsolidacja

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje połączenia przedsięwzięć metodą nabycia. Zapłata przekazana za nabycie jednostki zależnej stanowi wartość godziwą przekazanych aktywów, zobowiązań zaciągniętych wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez grupę. Przekazana zapłata obejmuje wartość godziwą składnika aktywów lub zobowiązania wynikających z ustaleń dotyczących zapłaty warunkowej. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa i zobowiązania oraz zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia przedsięwzięć wycenia się w ujęciu początkowym w ich wartościach godziwych na dzień przejęcia. Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje na dzień przejęcia wszelkie udziały niedające kontroli w jednostce przejmowanej albo według wartości godziwej, albo według wartości

proporcjonalnego udziału (odpowiadającego udziałowi niedającemu kontroli) w możliwych do zidentyfikowania ujętych aktywach netto jednostki przejmowanej. W przypadku połączenia przedsięwzięcia 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, obejmujący ewentualne inne niezabezpieczone należności, sporządzający sprawozdanie finansowe przestaje ujmować dalsze straty, chyba że wzięta na siebie obowiązki prawne lub zwyczajowo oczekiwane lub dokonała płatności w imieniu danej jednostki stowarzyszonej. Na każdy dzień sprawozdawczy grupa ustala, czy występują obiektywne dowody na to, że nastąpiła utrata wartości inwestycji w jednostce stowarzyszonej. Jeżeli utrata wartości miała miejsce, grupa oblicza kwotę utraty wartości jako różnicę pomiędzy wartością odzyskiwalną jednostki stowarzyszonej a jej wartością bilansową i wykazuje tę kwotę obok „udziału w zysku/(stracie) jednostki stowarzyszonej” w sprawozdaniu z wyniku.

Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą to połączenie jednostek gospodarczych, w ramach którego

wszystkie łączące się podmioty znajdują się ostatecznie pod kontrolą tej samej strony lub stron zarówno przed, jak i po połączeniu oraz kontrola ta nie jest tymczasowa. W szczególności, chodzi tu o takie transakcje, jak transfer spółek lub przedsięwzięć pomiędzy jednostkami Grupy lub połączenie jednostki dominującej z jej jednostką zależną. Do rozliczenia skutków połączeń pomiędzy jednostkami znajdującymi się pod wspólną kontrolą Spółka stosuje metodę łączenia udziałów.

Zasada zakazu kompensat

Zasada ta dotyczy zakazu kompensowania aktywów i zobowiązań, chyba że MSSF wymaga lub dopuszcza dokonanie kompensaty. Pozycje przychodów i kosztów można kompensować wtedy i tylko wtedy, gdy:

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

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

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

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

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

W przypadku dokonania zmian polityki rachunkowości zakłada się, że nowe zasady rachunkowości były stosowane od zawsze. Korekty z tym związane wykazuje się jako korekty kapitału własnego – w pozycji zysk/strata z lat ubiegłych. Dla zapewnienia porównywalności danych należy dokonać odpowiednich

zmian sprawozdań finansowych (danych porównywalnych) za lata poprzednie w taki sposób, aby sprawozdania te również uwzględniały dokonane zmiany zasad rachunkowości.

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

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

Pozycje wyjątkowe

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

Segmenty z działalności

Zgodnie z wymogami MSSF 8, Spółka 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 związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe
---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------------------------------	-------------------------------	-----------

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

Jednostka działa w segmencie: działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej.

Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

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

9. 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.

W celu lepszego zaprezentowania sytuacji finansowo-majątkowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzający sprawozdanie finansowe zmienił prezentacje:

- skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji majątkowej;
- skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów;
- skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych;
- skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale.

Stara kwalifikacja	Nowa kwalifikacja
I Wartości niematerialne	Wartości niematerialne
II Rzeczowe aktywa trwałe	
1. Środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe
2. Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	Należności handlowe i pozostałe należności
III Należności długoterminowe	
1. Od jednostek powiązanych	Należności handlowe i pozostałe należności
2. Od pozostałych jednostek	Należności handlowe i pozostałe należności
IV Inwestycje długoterminowe	
1. Nieruchomości	Nieruchomości inwestycyjne
2. Wartości niematerialne	Wartości niematerialne
3. Długoterminowe aktywa finansowe	Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)
4. Inne inwestycje długoterminowe	Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)
V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	Inne aktywa trwałe gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)
B Aktywa obrotowe	
I Zapasy	Zapasy
II Należności krótkoterminowe	
1. Należności od jednostek powiązanych	
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	
b) inne	Należności handlowe i pozostałe należności
2. Należności od pozostałych jednostek	

a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: - do 12 miesięcy - powyżej 12 miesięcy	Należności handlowe i pozostałe należności
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	Należności handlowe i pozostałe należności; Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego
c) inne	Należności handlowe i pozostałe należności
d) należności dochodzone na drodze sądowej	Należności handlowe i pozostałe należności
III Inwestycje krótkoterminowe	
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	
a) w jednostkach powiązanych	Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)
b) w pozostałych jednostkach	Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)
IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)
AKTYWA RAZEM	

PASywa

A. Kapitał własny	
I Kapitał podstawowy	Wyemitowany kapitał podstawowy
II Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Wyemitowany kapitał podstawowy
III Udziały (akcje) własne	Wyemitowany kapitał podstawowy
IV Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały
V Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały
VI Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały
VII Zysk (strata) z lat ubiegłych	
VIII Zysk (strata) netto	Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki
IX Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	Pozostałe kapitały
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	
I Rezerwy na zobowiązania	
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	
- długoterminowe	Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe
- krótkoterminowe	Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe
3. Pozostałe rezerwy	
- długoterminowe	Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe
- krótkoterminowe	Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe
II Zobowiązania długoterminowe	

1. Wobec jednostek powiązanych	Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe; Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
2. Wobec pozostałych jednostek	
a) kredyty i pożyczki	Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
c) inne zobowiązania finansowe	Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
d) inne	Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
III Zobowiązania krótkoterminowe	
1. Wobec jednostek powiązanych	
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	Zobowiązania handlowe i pozostałe
b) inne	Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
2. Wobec pozostałych jednostek	
a) kredyty i pożyczki	Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
c) inne zobowiązania finansowe	Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	Zobowiązania handlowe i pozostałe
e) zaliczki otrzymane na dostawy	Zobowiązania handlowe i pozostałe
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	Zobowiązania handlowe i pozostałe; Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego
h) z tytułu wynagrodzeń	Zobowiązania handlowe i pozostałe
i) inne	Zobowiązania handlowe i pozostałe
IV Rozliczenia międzyokresowe	
1. Ujemna wartość firmy	Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży

PASYWA RAZEM

A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:

Przychody ze sprzedaży

B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	Koszt własny sprzedaży
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	Zysk brutto na sprzedaży
D. Koszt sprzedaży	Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
E. Koszty ogólnego zarządu	Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C - D - E)	
G. Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
H. Pozostałe koszty operacyjne	Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G - H)	
J. Przychody finansowe	Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
K. Koszty finansowe	Koszty finansowe
L. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów	Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
O. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem
P. Podatek dochodowy	Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną
S. Zysk (strata) netto (N - O - P)	Zysk (strata) z działalności kontynuowanej
T. Inne całkowite dochody z tytułów:	
I. Aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	
II. Instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	podawane w kwocie netto w podziale na składniki, które nie zostaną i zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat
III. Inne całkowite dochody	
IV. dochodami z innych całkowitych dochodów	
U. Łączne całkowite dochody (S+T)	

Zmiana w danym roku obrotowym zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego w półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w zakresie danych porównywalnych nie mają wpływu na wynik finansowy i kapitał.

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

Zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w roku 2017:	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSR 12 Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 7 Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji (opublikowano dnia 29 stycznia 2016 roku)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień - zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Standardy oraz interpretacje opublikowane, ale jeszcze nie obowiązujące.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	będą miały nieznaczny wpływ na sprawozdanie finansowe
Wyjaśnienia do MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano 12 września 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

Zmiany do MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – Zmiany do MSSF 12, MSSF 1 oraz MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Interpretacja KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) –prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

11. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1 Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
Stan na 01-01-2017									
Koszty	2 416	3 487	716		911	5 570	328		13 428
Umorzenie i odpisy aktualizujące	-742	-726	-615		-683				-2 024
Wartość księgowa netto	1 674	2 761	101		228	5 570	328		10 662
Zwiększenia			7		50	1 793			1 850
w tym nadwyżki z przeszacowania									
Zmniejszenia	-1 626	-176	-12		-50	-4 733	-328		-6 925
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji	-1 626	-176	-12		-50				-1 864
Różnice kursowe									
Stan na 31-12-2017									
Wartość księgowa netto	48	2 585	96		228	2 630			5 587

Stan na 01-01-2018

Koszty	48	3 487	723	961	2 630			7 849
Umorzenie		-902	-627	-733				-2 262
Odpisy aktualizujące								
Wartość księgowa netto	48	2 585	96	228	2 630			5 587

Stan na 30-06-2018

Koszty	48	3 487	727	986	2 969			8 218
Zwiększenia w tym:			4	25	339			368
-nabycia			4	25	339			368
-nabycia jednostki zależne								
-nadwyżki z przeszacowania								
-przeniesienia								
-inne								
Zmniejszenia w tym:								
-zbycie								
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży								
-inne								

Umorzenie		-990	-638		-772				-2 400
Zwiększenia w tym:		-88	-11		-39				-138
-amortyzacja		-88	-11		-39				-138
-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia									
-zbycie									
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-przeniesienia									
-inne									
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnięcia odpisów aktualizujących									
Różnice kursowe									
Wartość netto	48	2 497	89		214	2 969			5 818
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

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Rzeczowe aktywa trwałe własne	5 818	5 587	11 958
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym			
Razem	5 818	5 587	11 958
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań			

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
Razem			

Nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego aktywowane w rzeczowym majątku trwałym.

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Koszty			
Umorzenie			
Razem			

Nota 2 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowa ne	budynki i budowle	RAZEM
Stan na 01-01-2017	15 138	171 379	186 516
Nabycia nowych nieruchomości		45 379	45 379
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		1 019	1 019
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów		-1 622	-1 622
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
Stan na 31-12-2017	15 138	216 155	231 293
Nabycia nowych nieruchomości		33	33
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			
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów		-1 539	-1 539
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
Stan na 30-06-2018	15 138	214 650	229 788

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017
Własne	229 788	231 293
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	229 788	231 293

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017
Aktywowane koszty leasingu		
Zmiany wartości godziwej		
Razem		

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjnych wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Wartość księgowa	229 788	231 293
Przychody z czynszów	22 292	18 792
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-13 514	-12 094
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów		
Razem:	8 778	6 698
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:
	30.06.2018	31.12.2017
I		
II	229 788	231 293
III		
Razem	229 788	231 293

Nota 3 Wartości niematerialne

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
Stan na 01-01-2017						
Koszty			1 466			1 466
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-393			-393
Wartość księgowa netto			1 073			1 073
Zwiększenia						
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia						
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji						
Różnice kursowe						
Stan na 31-12-2017						
Wartość księgowa netto			1 073			1 073
Stan na 2018-01-01						
Koszty			1 466			1 466
Umorzenie			-393			-393
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto			997			997
Stan na 30-06-2018						
Koszty			1 466			1 466
Zwiększenia w tym:						
-nabycia						
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne						

Umorzenie	-469	-469
Zwiększenia w tym:	-76	-76
-amortyzacja	-76	-76
-nabycia jednostki zależne		
-inne		
Zmniejszenia		
-zbycie		
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży		
-przeniesienia		
-inne		
Odpisy aktualizujące		
-odpisy aktualizujące		
-cofnięcia odpisów aktualizujących		
Różnice kursowe		
Wartość netto	997	997

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017
Wartości niematerialne własne	997	1 073
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym		
Razem	997	1 073
Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie		

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017
Odsetki		
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
Razem		

Nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego aktywowane w wartościach niematerialnych i prawnych.

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017
Koszty	1 396	1 396
Umorzenie	-400	-324
Razem	996	1 072

Głównym elementem wartości niematerialnych jest system SAP. Okres użytkowania programu został ustalony na 10 lat a jego wartość rezydualna na kwotę 0,00 PLN

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

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017
Inwestycje kapitałowe w jednostkach powiązanych		
Inne	3 722	3 713
Razem	3 722	3 713

Inwestycje kapitałowe w jednostkach powiązanych	JHM 1Sp. Z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.	JHM 3 Sp. z o.o.	Marywińska 44 Sp. z o.o.	RAZEM
Stan na 01-01-2017	8 942	10 302	5	67 261	86 510
Zwiększenia	60				60
Zmniejszenia					
Różnice kursowe					
Stan na 31-12-2017	9 002	10 302	5	67 261	86 570
Zwiększenia z tytułu zwiększenia udziału w kapitale podstawowym					
Dopłaty do kapitałów					
Odwrócenia odpisów aktualizujących					
Przekwalifikowania z tytułu objęcia kontrolą					
Przekwalifikowania z innych kategorii					
Pozostałe zwiększenia					
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych					
Odpisy aktualizujące					
Przekwalifikowania z tytułu utraty kontroli					
Połączenia z jednostkami zależnymi					
Przekwalifikowania do innych kategorii					
Pozostałe zmniejszenia			-5		-5
stan na 30-06-2018	9 002	10 302		67 261	86 565

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:
	30.06.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018	31.12.2017
Długoterminowe aktywa finansowe	3 722	10		3 713
w jednostkach powiązanych	3 500			3 500
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe	3 500			3 500
w pozostałych jednostkach	222	10		213
- udziały lub akcje				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	222	10		213
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
Krótkoterminowe aktywa finansowe				
w jednostkach zależnych i współzależnych				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w jednostkach stowarzyszonych				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach				
- udziały lub akcje (notowane)				
- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
Razem	3 722	10		3 713

Aktywa finansowe stanowią udziały Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. w jednostce Expo Mazury Sp. z o.o. Jednostka nie posiada kontroli ani współkontroli nad jednostką. Udziały w jednostce wyceniane są wg ceny nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania do publikacji, zdaniem Zarządu, nie ujawniły się żadne okoliczności wymagające dokonania korekty wartości.

Spółka Expo Mazury jest jednostką zależną w ramach Grupy Kapitałowej MIRBUD w skład której wchodzi Marywilska 44.

Tabela na dzień 30.06.2018r.

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM 1Sp. Z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	RAZEM
Aktywa razem	19 882	14 286	187 888	222 055
Zobowiązania				
długoterminowe	8 740	4 350	31 113	44 202
Zobowiązania krótkoterminowe	720	180	21 711	22 610
Kapitał własny	10 162	9 446	127 254	146 862
Bezpośredni udział w kapitale	100,00%	100,00%	100,00%	
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	100,00%	100,00%	100,00%	
Przychody ze sprzedaży	491	418	21 083	21 991
Zysk (strata) netto	122	159	2 514	2 795
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	122	159	2 514	2 795
Przepływy pieniężne netto razem	132	-7	-56	69

Nota 5 Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności.

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

Nota 6 Należności handlowe i pozostałe.

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>15 142</u>	<u>14 276</u>	<u>14 782</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	15 142	14 276	14 782
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych			
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>19 801</u>	<u>19 946</u>	<u>5 466</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych	8 371	9 111	369
należności handlowe od pozostałych jednostek	5 429	4 329	4 568
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych			
inne należności od jednostek powiązanych		40	8
inne należności od pozostałych jednostek	3 073	1 880	357
kwoty przekazane na dostawy	1 946		
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	982	4 586	164
należności sporne dochodzone na drodze sądowej			
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
<u>Razem</u>	<u>34 943</u>	<u>34 222</u>	<u>20 248</u>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Należności brutto	35 604	34 883	20 951
nieprzeterminowane	34 191	33 755	19 855
przeterminowane do 3 miesięcy	507	361	171
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	166	64	40
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	47	14	25
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	693	690	860
odpis aktualizujący należności	-661	-661	-703
Należności netto	34 943	34 222	20 248

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
Stan na 01-01-2017	728			728
Zwiększenia	108			108
Rozwiązania	-32			-32
Wykorzystania	-142			-142
Stan na 31-12-2017	661			661
Zwiększenia				
Rozwiązania				
Wykorzystania				
stan na 30-06-2018	661			661

Nota 7 Aktywa biologiczne.

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

Nota 8 Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).

Inne aktywa	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
<u>Inne aktywa długoterminowe</u>	<u>886</u>	<u>1 027</u>	
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	886	1 027	
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane			
<u>Inne aktywa krótkoterminowe</u>	<u>1 895</u>	<u>816</u>	<u>1 469</u>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	1 895	816	1 469
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane			
<u>Razem</u>	<u>2 781</u>	<u>1 843</u>	<u>1 469</u>

Nota 9 Zapasy.

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Materiały	14	14	14
Półprodukty i produkty w toku	60 940	48 514	73 339
Produkty gotowe			
Towary	42 835	48 637	58 717
Kontrakty deweloperskie zakończone	43 263	63 788	56 951
<u>Razem</u>	<u>147 053</u>	<u>160 953</u>	<u>189 021</u>

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Kontrakty deweloperskie zakończone
Stan na 01-01-2017					
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
Stan na 31-12-2017					
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
stan na 30-06-2018					

Nota 10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 461	2 713	742
Lokaty terminowe	12 683	8 975	2 297
Inne aktywa pieniężne	1 204	2 957	640
Razem	20 348	14 645	3 679

Lokaty terminowe w łącznej kwocie 12 683 tys. zł wynikają z poniższych pozycji:

- 1 800 tys. zł – stanowią oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki Marywilska 44
- 10 738 tys. zł – krótkoterminowe lokaty spółki JHM DEVELOPMENT SA
- 145 tys. zł – oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki JHM 2 Sp. z o.o.

Inne aktywa pieniężne stanowią środki zgromadzone na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach powierniczych przez nabywców lokali mieszkalnych na inwestycjach deweloperskich w trakcie budowy.

Nota 11 Aktywa trwałe 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:
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Wyemitowany kapitał podstawowy	173 000	173 000	173 000
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	81 595	66 864	66 864
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej			
Skumulowane pozostałe dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej			
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	77 122	77 122	77 122
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	8 627	16 804	7 678
Różnice kursowe z przeliczenia			
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
Razem	340 344	333 790	324 665

Struktura kapitału podstawowego	Liczba akcji	Wartość kapitału	Wartość nominalna 1 akcji	Data rejestracji	Sposób pokrycia
	tys. sztuk	w tys. PLN	w PLN		
Udziały-kapitał początkowy	10	1 000	100,00	27.05.2008	Wkład pieniężny
Emisja akcji	760	76 000	100,00		Wkład pieniężny
Podwyższenie kapitału	130	13 000	100,00	14.01.2009	Wkład pieniężny
Podwyższenie kapitału	57	5 670	100,00	15.10.2010	Wkład pieniężny
Podwyższenie kapitału	29 330	29 330	1,00	04.03.2011	Wkład pieniężny
Obniżenie		-62 500		24.09.2014	Obniżenie wartości nominalnej
Po obniżeniu	125 000	62 500	0,50	24.09.2014	Scalenie
Podwyższenie kapitału	221 000	110 500	0,50	24.09.2014	Scalenie
Razem po scaleniu	69 200	173 000	2,50		
Razem na początek okresu	69 200	173 000	2,50		
Razem na koniec okresu	69 200	173 000	2,50		
Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji	69 200	173 000	2,50		

Struktura kapitału akcyjnego	Mirbud S.A.	Jerzy Mirgos	pozostali
Stan na 31-12-2017			
Posiadane akcje	59 707 787	4 305 000	5 187 213
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w zysku	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w głosach	86,28%	6,22%	7,50%
Stan na 30-06-2018			
Posiadane akcje zwykłe	59 707 787	4 305 000	5 187 213
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w zysku	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w głosach	86,28%	6,22%	7,50%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji			
Posiadane akcje zwykłe	59 707 787	4 305 000	5 187 213
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w zysku	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w głosach	86,28%	6,22%	7,50%

Pan Jerzy Mirgos jako znaczący akcjonariusz spółki MIRBUD S.A. na dzień przekazania niniejszego raportu posiada pośrednio 34,85% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A.

Na dzień przekazania poprzedniego raportu kwartalnego było to 34,84% liczby głosów.

Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących	Jerzy Mirgos	Regina Biskupska	Agnieszka Bujnowska
Stan na 31-03-2018			
Posiadane akcje zwykłe	4 305 000	4 000	8 000
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w zysku	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w głosach	6,22%	0,01%	0,01%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji za I kwartał 2018r.			
Posiadane akcje zwykłe	4 305 000	4 000	8 000
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w zysku	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w głosach	6,22%	0,01%	0,01%
Stan na 30-06-2018			
Posiadane akcje zwykłe	4 305 000	4 000	8 000
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w zysku	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w głosach	6,22%	0,01%	0,01%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji			
Posiadane akcje zwykłe	4 305 000	4 000	8 000
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w zysku	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w głosach	6,22%	0,01%	0,01%

Nota 13 Rezerwy.

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Rezerwy długoterminowe	22	22	20
rezerwa na odprawy emerytalne	22	22	20
pozostałe rezerwy długoterminowe			
Rezerwy krótkoterminowe	849	318	194
rezerwa na odprawy emerytalne			
rezerwy na naprawy gwarancyjne			
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	849	318	194
Razem	871	340	214

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:
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
<u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>48 196</u>	<u>46 808</u>	<u>43 081</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	48 196	46 808	43 081
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			
Pozostałe			
<u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>6 650</u>	<u>8 426</u>	<u>8 387</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	6 527	8 062	7 909
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	123	365	479
Pozostałe			
<u>Razem</u>	<u>54 846</u>	<u>55 235</u>	<u>51 468</u>

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					Razem
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	
Stan na 01-01-2017	67 532			835		68 367
Naliczone odsetki	5 179			25		5 204
Zapłacone odsetki	-5 172			-25		-5 197
Zaciągnięcia	57 040					57 040
Spłaty	-68 548			-470		-69 018
Średni stan zobowiązań	61 201			600		61 801
Realna stopa procentowa	8,46%			4,17%		8,42%
Stan na 31-12-2017	54 870			365		55 235
minimalne opłaty do 1 roku	8 062			365		8 427
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	22 960					22 960
minimalne opłaty powyżej 5 lat	23 848					23 848
odsetki płatne do 1 roku	2 999			6		3 005
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	7 387					7 387
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 260					1 260
Przybliżona wartość godziwa	51 672			371		52 042
Stan na 2018-01-01	54 870			365		55 235
Naliczone odsetki	2 112			5		2 117
Zapłacone odsetki	-2 101			-5		-2 106
Zaciągnięcia	11 122					11 122
Spłaty	-11 270			-242		-11 511
Średni stan zobowiązań	54 796			244		55 040
Realna stopa procentowa	3,85%			2,17%		3,85%
stan na 30-06-2018	54 723			123		54 846
minimalne opłaty do 1 roku	6 527			123		6 650
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	26 278					26 278
minimalne opłaty powyżej 5 lat	21 918					21 918
odsetki płatne do 1 roku	2 382			1		2 383
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	5 960					5 960
odsetki płatne powyżej 5 lat	909					909
Przybliżona wartość godziwa	49 406			124		49 530

Nota 15 Zobowiązania handlowe i pozostałe.

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Zobowiązania długoterminowe	3 647	2 519	4 630
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	1 880	940	2 625
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych			
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	1 767	1 579	2 005
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
Zobowiązania krótkoterminowe	37 286	54 512	34 378
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	5 230	16 195	4 916
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	1 880	1 960	76
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych	1 915		
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	2 829	5 813	5 741
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
Zaliczki otrzymane	12 289	19 495	12 341
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	1 926	455	1 441
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	175	234	167
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	10 733	10 360	9 696
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	309		
Razem	40 933	57 031	39 008

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Zobowiązania	40 933	57 031	39 008
nieprzeterminowane	39 345	56 905	38 354
przeterminowane do 3 miesięcy	119	126	614
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	1 469		40
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
Przeterminowane razem	1 588	126	654

Nota 16 Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)

Pozycja nie wystąpiła

Nota 17 Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	73 548	52 152
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	73 548	52 152
Przychody netto ze sprzedaży towarów	6 992	5 024
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	6 992	5 024
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	80 540	57 176

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	73 548	52 152
- sprzedaż krajowa	73 548	52 152
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów	6 992	5 024
- sprzedaż krajowa	6 992	5 024
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- sprzedaż krajowa		
- sprzedaż eksportowa		
Razem	80 540	57 176

Nota 18 Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-54 957	-38 007
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-54 957	-38 007
Wartość sprzedanych towarów	-6 781	-4 779
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-6 781	-4 779
Wartość sprzedanych materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	-61 738	-42 786

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-54 957	-38 007
- koszty własne sprzedaży krajowej	-54 957	-38 007
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów	-6 781	-4 779
- koszty własne sprzedaży krajowej	-6 781	-4 779
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych materiałów		
- koszty własne sprzedaży krajowej		
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	-61 738	-42 786

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Amortyzacja	-214	-210
Zużycie materiałów i energii	-2 245	-2 155
Usługi obce	-42 105	-31 359
Podatki i opłaty, w tym:	-1 658	-1 428
Wynagrodzenia	-2 302	-2 082
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-334	-320
Pozostałe koszty rodzajowe	-3 461	-3 427
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-6 781	-4 779
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Razem	-59 098	-45 760

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
W koszcie własnym sprzedaży	-61 738	-42 786
W zmianie stanów aktywów	9 051	2 208
W kosztach sprzedaży	-3 109	-2 333
W kosztach ogólnych zarządu	-3 303	-2 849
W innych pozycjach		
Razem:	-59 098	-45 760

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

Pozycja nie wystąpiła zarówno w bieżącym jak i poprzednim roku obrotowym

Nota 20 Pozostałe przychody i koszty

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Razem		

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Koszty sprzedaży	-3 109	-2 333
Koszty zarządu	-3 303	-2 849
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne		
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne		
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych		
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		
Odsetki, poręczenia	593	767
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		448
Inne przychody	701	584
Inne koszty	-805	-623
Przychody razem	1 294	1 800
Koszty razem	-7 216	-5 805

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Rzeczowe aktywa trwałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Wartości niematerialne		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Należności		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Zapasy		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Pozostałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Razem odpisy aktualizujące aktywa		
Razem odwrócenie odpisów aktualizujących		

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
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		
Wynik na inwestycjach w nieruchomości		

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Dywidendy do jednostek powiązanych		
Dywidendy do jednostek pozostałych		
Odsetki do jednostek powiązanych	517	725
Odsetki do jednostek pozostałych	75	42
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		448
Ujemne różnice kursowe		
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej	593	1 216

Inne przychody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Dotacje otrzymane		
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych		
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	701	584
Razem	701	584

Inne koszty	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Darowizny		
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych		
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-805	-623
Razem	-805	-623

Nota 21 Koszty finansowe.

Koszty finansowe	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Odsetki od kredytów	-1 146	-263
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych (poreczenia)	-708	-709
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	-5	-8
Pozostałe odsetki od jednostek powiązanych		
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		
Wycena instrumentów kapitałowych		
Odsetki z tytułu umów faktoringowych		
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych	-397	
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych		
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek	-9	
Koszty razem finansowe	-2 265	-980

Nota 22 Podatek dochodowy.

Podatek dochodowy	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Podatek dochodowy część bieżąca	-1 660	-2 699	-1 268
Podatek dochodowy część odroczone	-327	-1 059	-459
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego			
Korekty dotyczące lat poprzednich			
Razem podatek dochodowy	-1 987	-3 758	-1 727

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10 614	20 562	9 405
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-2 017	-3 907	-1 787
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	30	149	60
Inne			
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-1 987	-3 758	-1 727

Podatek odroczony	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	873	763	955
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	24	37	26
- z tytułu pozostałych rezerw	110	25	6
- z tytułu naliczonych odsetek	34	11	6
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	84	84	84
- z tytułu wyceny inwestycji	342	282	
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych			
- z tytułu strat z lat ubiegłych	153	153	196
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	44	62	
- z tytułu różnic kursowych	22	1	
- pozostałe	60	108	637
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-8 063	-7 625	-7 217
- z tytułu naliczonych odsetek	-5	-10	-8
- z tytułu wyceny inwestycji	-3 422	-3 553	
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych			
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	-4 624	-3 819	-6 969
- z tytułu różnic kursowych		-42	-24
- z tytułu wartości firmy			
- pozostałe	-12	-201	-216
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	-7 190	-6 862	-6 262

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	-6 862	-5 803	-5 803
Odniesienie na wynik finansowy	-327	-1 059	-459
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody			
Inne odniesienie na kapitał własny			
Jednostki zależne			
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu	-7 190	-6 862	-6 262

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	-72	-327	-223
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	465	2 954	987
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-1 660	-2 699	-1 268
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu	-1 267	-72	-504

Nota 23 Inne całkowite dochody.

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		
Zyski i straty aktuarialne		
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody		
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń		
Skutki aktualizacji majątku trwałego		
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat		
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach		
<u>Inne całkowite dochody netto</u>		
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>		

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 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	8 627	7 678
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		
Razem	8 627	7 678
Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk	69 200	69 200
Podstawowy zysk na jedną akcję w PLN	<u>0,12</u>	<u>0,11</u>
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)		
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	8 627	7 678
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk		
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk	69 200	69 200
Rozwodniony zysk na jedną akcję	<u>0,12</u>	<u>0,11</u>

Nota 25 Segmenty operacyjne.

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	58 200	22 292	80 492	48	80 540
Koszt własny sprzedaży	-48 225	-13 514	-61 739		-61 738
Zysk brutto na sprzedaży	9 975	8 778	18 753	48	18 802
EBIT	7 162	6 001	13 163	-284	12 879
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	7 068	3 489	10 557	57	10 614
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-1 330	-657	-1 987		-1 987
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	5 738	2 832	8 570	57	8 627
Działalność zaniechana					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
ZYSK (STRATA) NETTO	<u>5 738</u>	<u>2 832</u>	<u>8 570</u>	<u>57</u>	<u>8 627</u>
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	<u>5 738</u>	<u>2 832</u>	<u>8 570</u>	<u>57</u>	<u>8 627</u>

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	30.06.2018	30.06.2018	30.06.2018	30.06.2018
Aktywa trwałe	105 414	242 377	347 791	-90 565	257 226
Aktywa obrotowe	183 269	6 331	189 600	-503	189 097
Aktywa razem	288 683	248 708	537 391	-91 068	446 323
Kapitał własny	255 335	173 514	428 849	-88 505	340 344
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10 433	51 809	62 242	-2 314	59 928
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	22 915	23 385	46 300	-249	46 051
Razem kapitały i zobowiązania	288 683	248 708	537 391	-91 068	446 323

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 30.06.2017	od 01.01.2017 do 30.06.2017	od 01.01.2017 do 30.06.2017	od 01.01.2017 do 30.06.2017	od 01.01.2017 do 30.06.2017
<u>Działalność kontynuowana</u>					
Przychody ze sprzedaży	38 352	18 792	57 144	32	57 176
Koszt własny sprzedaży	-30 616	-12 094	-42 710	-76	-42 786
Zysk brutto na sprzedaży	7 736	6 698	14 434	115	14 390
EBIT	4 735	5 576	10 311	74	10 385
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	4 105	5 188	9 293	112	9 405
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-759	-959	-1 718	-9	-1 727
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	3 346	4 229	7 575	103	7 678
<u>Działalność zaniechana</u>					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>3 346</u>	<u>4 229</u>	<u>7 575</u>	<u>103</u>	<u>7 678</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>3 346</u>	<u>4 229</u>	<u>7 575</u>	<u>103</u>	<u>7 678</u>

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2017	30.06.2017	30.06.2017	30.06.2017	30.06.2017
Aktywa trwałe	131 304	180 553	311 857	-88 416	223 441
Aktywa obrotowe	198 064	4 534	202 598	-2 963	199 635
Aktywa razem	329 368	185 087	514 455	-91 379	423 076
Kapitał własny	274 270	139 256	413 526	-88 861	324 665
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	33 436	23 838	57 274	-2 326	54 948
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	21 662	21 993	43 655	-192	43 463
Razem kapitały i zobowiązania	329 368	185 087	514 455	-91 379	423 076

Nota 26 Transakcje z jednostkami powiązaniymi.

Transakcje z jednostkami powiązaniymi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
Przychody ze sprzedaży	6	6				3		
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek	120	117			517	726		
Pozostałe przychody					252	233		
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych					25 948	9 743		
Nabycie usług i inne koszty operacyjne	2				304	207		
Nabycia aktywów trwałych								
Koszty odsetek					442	151	221	
Pozostałe koszty							90	90
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone	2 300	2 272						
Koszty wynagrodzeń							1 036	888
Należności z tytułu pożyczek	2 321	2 314						
Należności handlowe i pozostałe	116	192			9 371	377		
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe					8 857	6 624	111	

Nota 27 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:
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Pożyczki udzielone								
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					19 801	19 946		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					20 348			
Pozostałe aktywa finansowe	2 781	1 843			3 722	3 713		
Razem Aktywa finansowe	2 781	1 843			43 871	23 659		
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek, poręczeń					593	1 523		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Odwrotczenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych								
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji		-174						
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych		-174			593	1 523		

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

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:
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Kredyty (w tym leasing)					54 846	55 235		
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					40 933	57 031		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
<u>Razem zobowiązania finansowe</u>					<u>95 779</u>	<u>112 265</u>		
Odsetki					-1 146	-2 229		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych					-397			
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji								
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
<u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych</u>					<u>-1 543</u>	<u>-2 229</u>		

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Grupy JHM DEVELOPMENT SA według stanu na 30 czerwca 2018 roku.

Nazwa jednostki	Spółka zobowiązana	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 DEVELOPEMENT S.A.	5 990 000	PLN	0	0	stopa referencyjna + marża	31.12.2019	hipoteka na nieruchomościach
BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM DEVELOPMENT S.A.	6 468 640	PLN	2 174 401	0	stopa referencyjna + marża	31.10.2020	hipoteka na nieruchomościach
BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM DEVELOPEMENT S.A.	3 500 000	PLN	1 075 383	0	stopa referencyjna + marża	31.10.2020	hipoteka na nieruchomościach
ALIOR BANK	JHM DEVELOPMENT S.A.		PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	31.05.2023	hipoteka na nieruchomościach
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI	JHM DEVELOPMENT S.A.	35 724 800	PLN	5 034 048	0	WIBOR 3M+marża	30.09.2021	hipoteka na nieruchomości, poręczenie MIRBUD
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI	JHM DEVELOPMENT S.A.	700 000	PLN	169 640	0	WIBOR 3M+marża	30.09.2021	hipoteka na nieruchomości, poręczenie MIRBUD
ALIOR BANK	JHM 2 sp. z o.o.	8 500	PLN	1 821 081	287 777	WIBOR 3M+marża	31.12.2024	hipoteka, poręczenie JHM Development
DEUTSCHE BANK PBC	MARYWILSKA 44 sp. z o.o.	33 000 000	PLN	29 181 818	3 272 727	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	poręczenie MIRBUD, depozyt 1 800 tys. zł
DEUTSCHE BANK PBC	MARYWILSKA 44 sp. z o.o.	5 000 000	PLN		2 340 234	WIBOR 1M+marża	30.12.2018	poręczenie MIRBUD, przelew wierzytelności
DEUTSCHE BANK PBC	JHM 1 sp. z o.o.	2 350	EUR	8 740 747	624 980	EURIBOR +marża	30.09.2031	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki grupa JHM				48 197 119	6 525 718			

Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta.

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	48	48
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego		
Pozostałe usługi		
Razem	48	48

Nota 29 Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych.

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 30 Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi.

Pozycja nie występuje.

Nota 31 Połączenia przedsięwzięć.

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 32 Planowane istotne nakłady inwestycyjne.

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

Nota 33 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

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

Nota 34 Struktura zatrudnienia.

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Pracownicy nieprodukcyjni	35	33
Pracownicy produkcyjni	0	0
Pracownicy na umowach kontraktowych	14	10
Razem	49	43

Nota 35 Dywidendy deklarowane i wypłacone.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 11 maja 2018, podjęło uchwałę nr 9(1)/2018 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2017 i postanowiło zysk netto w kwocie 7.356.922,93 zł osiągniętego w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. przeznaczyć na wypłatę dywidendy kwotę w wysokości 2.076.000,00 zł (słownie: dwa miliony siedemdziesiąt sześć tysięcy 00/100) złotych tj. 0,03zł brutto (słownie: trzy grosze) na jedną akcję oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 5.280.922,93zł (słownie: pięć milionów dwieście osiemdziesiąt tysięcy dziewięćset dwadzieścia dwa 93/100) złote i przeznaczyć ją na kapitał zapasowy Spółki. Ustalono dzień dywidendy (D) na dzień 31 lipca 2018r, a dzień wypłaty dywidendy (W) na dzień 30 września 2018r.

Nota 36 Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany dotyczące połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, 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:		
		30.06.2018	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	dd-mm-rrrr
Zabezpieczenie kredytu KIN 173850 udzielonego spółce Marywilska	depozyt pieniężny, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego	32 455	32 455	33 000	3 706	8 601		02.05.2028	
Zabezpieczenie kredytu KRB 13313177 udzielonego spółce Marywilska 44	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego	2 340	2 340	1 962	3 706	8 601		30.12.2018	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 45/KG010/15, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne			12 000		8 138		31.03.2018	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 3/G/O/040/17, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne			11 980		9 623		20.12.2019	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową U0003216491389, udzielonego przez ALIOR BANK S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	2 174	12 937	12 937	5 181	8 875		31.10.2020	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 2/OB/070/16, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	1 075	5 950	5 950	4 031	2 114		31.10.2020	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową U0003216491389, udzielonego przez ALIOR BANK S.A.	zabezpieczenie hipoteczne		68 934	68 934	27 244	21 041		31.05.2023	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/50/K/OB./18, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	5 204	60 732		16 770			30.09.2021	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową U0002696687748, udzielonego przez Alior Bank spółce JHM2	zabezpieczenie hipoteczne	2 109	17 250	17 250	13 535	13 535		31.12.2021	
Razem		45 357	200 598	164 013	70 467	58 406			

KREDYT UDZIELONY W WALUCIE EUR

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość zadłużenia w PLN	Wartość zadłużenia W EUR	Wartość zabezpieczenia w tys.EUR		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	
		30.06.2018	30.06.2018	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową KNK 1622269 udzielonego przez DEUTSCHE BANK spółce JHM 1	zabezpieczenie hipoteczne	9 366	2 143	3 525EUR	3 525EUR	18 842	18 842	30.09.2031
Razem		9 366	2 143	3 525EUR	3 525EUR	18 842	18 842	

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017
Rzeczowe aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	40 978	25 331
Aktywa finansowe		
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	48 331	51 918
Razem	89 310	77 249

Nota 38 Sprawy sądowe.

W okresie sprawozdawczym nie były prowadzone żadne sprawy sądowe przeciwko spółkom z Grupy JHM DEVELOPMENT.

Tabela istotnych spraw z powództwa Marywilka 44 Sp. z o.o. - spółki zależnej Emitenta

Sprawy toczone z powództwa sporządzającego sprawozdanie finansowe	Wartość przedmiotu sporu	Strona postępowania	Opis i stanowisko zarządu	Ocena ryzyka
o zapłatę	176	FORDAY SP. Z O.O.	Przeciwko członkom Zarządu o zapłatę wierzytelności handlowych spółki. Aktywa zostały odpisane jako nieściągalne.	wysokie
Razem	176			

Przeprowadzona ocena ryzyka jest ściśle związana z utworzeniem odpowiednio odpisów aktualizujących i rezerw według zasady:

- o ryzyko niskie – brak odpisu / rezerwy
- o ryzyko średnie – odpis 50% wartości brutto / rezerwa na 50% roszczenia
- o ryzyko wysokie – odpis 100% wartości brutto / rezerwa na 100% roszczenia
- o należności nieściągalne – usuwane z ksiąg rachunkowych poprzez odpis w ciężar kosztów

Nota 39 Zobowiązania warunkowe.

Wykaz udzielonych przez Spółkę poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	data wygaśnięcia poręczenia
		30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	dd-mm-rrrr
Wobec jednostek powiązanych						
Marywilska sp. z o.o.	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.	650	650	650	650	05.07.2033
Mirbud SA	Zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym PKO	30 000	30 000	7 921	8 664	24.06.2018
Mirbud SA	Zabezpieczenie kredytu obrotowego w BOŚ Bank	49 815	49 815	6 329	6 329	01.08.2019
Mirbud SA	Zabezpieczenie związane z umową kredytu z ARP	75 000	75 000	24 077	24 077	31.12.2020
JHM 2 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie związane z umową kredytu U0002696687748 udzielonego spółce JHM2 Sp. z o.o. przez ALIOR BANK	2 146	2 235	2 146	2 235	31.12.2024
Wobec pozostałych jednostek						
Razem		157 611	157 700	41 123	41 955	

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017
Z tytułu gwarancji należytego wykonania		
Z tytułu usunięcia wad i usterek		
Z tytułu zapłaty		
Razem		

Emitent wraz z pozostałymi Spółkami Grupy Kapitałowej MIRBUD dnia 29 grudnia 2012 roku zawarł umowę o świadczenie usług, której przedmiotem jest poręczenie, gwarancja, obciążenie hipoteki (dalej: „Zabezpieczenie”) zobowiązań kredytowych wobec instytucji finansowych i ubezpieczeniowych za wynagrodzeniem.

Umowa ma na celu zwiększenie bezpieczeństwa finansowego poszczególnych spółek Grupy, jak i zwiększenie ich zdolności kredytowej.

Zgodnie z warunkami umowy:

- wynagrodzenie i tytuł udzielonego Zabezpieczenia zostało ustalone na poziomie cen rynkowych stosowanych pomiędzy podmiotami niepowiązаныmi w wysokości 0,9% kwoty udzielonego Zabezpieczenia spłaty w stosunku rocznym, bez względu na sposób zabezpieczenia,
- wynagrodzenie płatne w terminie 30 dni po upływie każdego kwartału,
- w przypadku zapłaty kwoty zadłużenia względem wierzyciela spółki, spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługuje prawo zwrotu równowartości kwoty zapłaconej w terminie 7 dni od daty wezwania do zwrotu,
- po upływie 7 dni od daty wezwania spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługują będą odsetki ustawowe od kwot niezwróconych w terminie
- umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Kwoty wynagrodzeń z tytułu udzielonych Zabezpieczeń zostało przedstawione w: *Nocie 26 Transakcje z jednostkami powiązаныmi*.

Nota 40 Cele i zasady zarządzania ryzykiem.

Ryzyko zmiany stóp procentowych

Spółka dla finansowania działalności inwestycyjnej w dużym stopniu wykorzystuje kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciągnanych 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. Zarząd Spółki w przypadku finansowania długoterminowego rozpatruje możliwość zawarcia transakcji zabezpieczających stopę procentową (transakcje zamiany stóp procentowych – strategia IRS, CIRS).

Na dzień 30.06.2018 Spółka JHM 1 Sp. z o.o. posiadała kredyt nominowany w walucie EUR pozostałe kredyty spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT nominowane w walucie krajowej.

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych			Ryzyko wartości godziwej		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	54 846	55 235	51 468			
Pożyczki udzielone						
Inne aktywa finansowe						
Inne zobowiązania finansowe						
Razem	54 846	55 235	51 468			

Ryzyko zmiany kursów walut

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD		Inne KZT (tenge)	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	2 143	2 211				
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe						
Zobowiązania handlowe i pozostałe						
Środki pieniężne						
Inne aktywa finansowe						
Razem	2 143	2 211				

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Zarządy Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT S.A. oceniają ryzyko walutowe jako niskie i nie dokonują zabezpieczeń kursu walutowego.

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

Przychody Spółki JHM Development SA w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego też osiągnane wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie. W szczególności kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć wpływ na wyniki finansowe osiągnane przez Spółkę: 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 Spółki.

Ryzyko związane ze zmianami 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 Spółki.

Ryzyko 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. Organy 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 któregokolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

Rynek polski i sytuacja na rynkach lokalnych, na których działa Spółka, podlega ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od szeregu czynników. Dlatego przyszłe wyniki finansowe, rozwój i pozycja rynkowa Spółki są uzależnione od zdolności do wypracowania i wdrożenia długoterminowej strategii w niepewnych i zmieniających się warunkach otoczenia rynkowego. W szczególności realizacja założonej przez Spółkę strategii jest uzależniona od wystąpienia szeregu czynników, których wystąpienie jest często niezależne od decyzji organów Spółki, które nie zawsze mogą być przewidziane.

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

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, takie jak wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,
- radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. wysokość podatków, ograniczenie dotyczące działalności handlowej),
- klęski żywiołowe na terenach gdzie Spółka prowadzi działalność.

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- obniżona dostępność finansowania bankowego, wzrost kosztów obsługi kredytów,
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

Spółka dokłada wszelkich starań, by założona strategia była realizowana i stara się na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające i mogące mieć wpływ na realizację strategii. Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność Spółki, jej sytuację finansową, wyniki lub perspektywę rozwoju i mogą spowodować, że Spółka nie będzie w stanie

zrealizować zakładanej strategii rozwoju.

Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

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

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

Ryzyko 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 Spółka przeprowadza analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka nie była zobowiązana do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, bądź zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółka będzie zobowiązana do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań.

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

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

Obecnie banki w Polsce działając w oparciu o dyrektywy Unii Europejskiej zaostrzyły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, wynajmu powierzchni komercyjnych, jak i wobec osób starających się o pozyskanie kredytów hipotecznych.

Polityka Spółki w zakresie korzystania z kredytów bankowych jest konserwatywna i Spółka stara się być

przygotowana na sytuacje, kiedy na polskim rynku pojawiają się ograniczenia w dostępności kredytów dla inwestorów. Wprowadzenie jakichkolwiek ograniczeń w dostępności kredytów może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Spółki, jej sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

Spółka finansuje swój rozwój oraz bieżącą działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych i leasingu. Spółka również w przyszłości zamierza wykorzystywać kredyty bankowe do finansowania zapotrzebowania na kapitał obrotowy związanego z wzrostem skali działalności. Istnieje jednak ryzyko, iż w przyszłości w przypadku, wystąpienia niekorzystnych zmian na rynkach działalności Spółki 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 aktualny poziom zadłużenia za bezpieczny i nie widzi obecnie zagrożeń dla jego terminowej obsługi. Mimo dobrej kondycji finansowej Spółki, nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości na skutek niekorzystnych procesów rynkowych będzie ona w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Spółka 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. Wystąpienie wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki. W celu ograniczenia ryzyka Spółka na bieżąco dokonuje analizy stanu zadłużenia oraz możliwości regulowania zobowiązań.

Nota 41 Zarządzanie kapitałem.

Celem w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności do kontynuowania działalności tak, aby możliwe było realizowanie zwrotu dla właścicieli 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 udziałowcom;
- emisja udziałów 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 sprawozdaniu finansowym) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w sprawozdaniu finansowym wraz z zadłużeniem netto.

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	31.12.2017
Kredyty ogółem	54 846	55 235
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-20 348	-14 645
Zadłużenie netto	34 498	40 590
Kapitał własny	340 344	333 790
Kapitał ogółem	374 842	374 379
Wskaźnik zadłużenia	<u>9,2%</u>	<u>10,8%</u>

12. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	17	58 499	37 200
Koszt własny sprzedaży	18	-48 431	-30 342
Zysk brutto na sprzedaży		10 069	6 858
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	1 207	1 237
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-4 020	-3 386
EBIT		7 256	4 709
Koszty finansowe	21	-94	-564
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		7 162	4 145
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-1 387	-811
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		5 775	3 333
Działalność zaniechana			
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
ZYSK (STRATA) NETTO		5 775	3 333
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej		5 775	3 333

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
Inne całkowite dochody netto	23		
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej:</u>			
łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Łączne całkowite dochody		5 775	3 333
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej:</u>		<u>5 775</u>	<u>3 333</u>

13. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Aktywa trwałe		132 066	132 785	131 303
Rzeczowe aktywa trwałe	1	272	257	238
Nieruchomości inwestycyjne	2	26 652	28 191	28 352
Wartości niematerialne	3	997	1 073	1 153
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	88 865	88 842	86 570
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	6	15 142	14 276	14 782
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	133	137	209
Inne aktywa trwałe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	6	9	
Aktywa obrotowe		183 269	187 015	198 063
Zapasy	9	147 308	161 265	189 477
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22			
Należności handlowe i pozostałe należności	6	17 711	13 113	6 758
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	21	42	41
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	18 056	12 421	1 593
Inne aktywa obrotowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	173	174	194
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem		315 335	319 800	329 366

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Kapitał własny	12	281 988	278 289	274 266
Wyemitowany kapitał podstawowy		173 000	173 000	173 000
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		5 775	7 357	3 333
Pozostałe kapitały		103 213	97 932	97 932
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		10 433	7 410	31 124
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	415	413	406
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13			
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	8 453	5 721	26 472
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	15	1 564	1 275	4 247
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16			
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		22 915	34 101	23 976
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	388	153	138
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	123	3 065	3 779
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15	21 139	30 862	19 582
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	1 265	21	478
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16			
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
Razem kapitały i zobowiązania		315 335	319 800	329 366

14. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN		
		Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Zysk przed opodatkowaniem		7 162	9 135	4 145
Amortyzacja		105	216	108
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych				
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		5		
Koszty finansowania zewnętrznego		1 060	3 422	1 864
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		-11 509	12 971	4 581
Zmiana stanu należności		-5 465	-8 896	-711
Zmiana stanu zapasów		13 957	28 152	-41
Zmiana stanu rezerw		234	-76	37
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych				
Inne zmiany w kapitale obrotowym		4		-41
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		5 553	44 924	9 942
Zapłacony podatek dochodowy		-138	-1 621	-334
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		5 415	43 303	9 608
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych			1 622	
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-43		
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		1 539		1 460
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych				
Splata udzielonych pożyczek				
Udzielenie pożyczek		-28		
Sprzedaż pozostałych inwestycji				
Nabycie pozostałych inwestycji				
Otrzymane dywidendy i odsetki		21	92	51
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej				
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			-107	-60
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		1 489	1 607	1 451

Wpływy od akcjonariuszy				
Wpłaty na rzecz właścicieli				
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		10 744	22 252	10 139
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-10 712	-60 190	-26 850
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu		-242	-470	-232
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych				
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-1 060	-3 422	-1 864
Pozostałe wpływy finansowe				
Pozostałe wydatki finansowe				
Środki pieniężne z działalności finansowej		-1 269	-41 829	-18 807
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		12 421	9 340	9 340
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		5 635	3 081	-7 748
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych				
Środki pieniężne na koniec okresu		18 056	12 421	1 592
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		11 943	11 931	1 546

15. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2017	173 000	18 303			77 122	2 507			270 932
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						3 333			<u>3 333</u>
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									
Wypłaty na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym		2 507				-2 507			
30.06.2017	173 000	20 810			77 122	3 333			<u>274 265</u>

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udiały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2017	173 000	18 303			77 122	2 507			270 932
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						7 357			<u>7 357</u>
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									
Wypłaty na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym		2 507				-2 507			
Stan na 31-12-2017	173 000	20 810			77 122	7 357			278 289

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2018	173 000	20 810			77 122	7 357			278 289
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						5 775			5 775
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									
Wyплаты na rzecz właścicieli		-2 076							-2 076
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym		7 357				-7 357			
30.06.2018	173 000	26 091			77 122	5 775			281 988

SEGMENTY OPERACYJNE – Spółka JHM DEVELOPMENT S.A.

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018
<u>Działalność kontynuowana</u>					
Przychody ze sprzedaży	58 200	300	58 499		58 499
Koszt własny sprzedaży	-48 225	-206	-48 431		-48 431
Zysk brutto na sprzedaży	9 975	94	10 069		10 069
EBIT	7 162	94	7 256		7 256
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	7 068	94	7 162		7 162
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-1 369	-18	-1 387		-1 387
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	5 699	76	5 775		5 775
<u>Działalność zaniechana</u>					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>5 699</u>	<u>76</u>	<u>5 775</u>		<u>5 775</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>5 699</u>	<u>76</u>	<u>5 775</u>		<u>5 775</u>

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2018	30.06.2018	30.06.2018	30.06.2018	30.06.2018
Aktywa trwałe	105 414	26 652	132 066		132 066
Aktywa obrotowe	183 109	160	183 269		183 269
Aktywa razem	288 523	26 812	315 335		315 335
Kapitał własny	255 176	26 812	281 988		281 988
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10 433		10 433		10 433
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	22 915		22 915		22 915
Razem kapitały i zobowiązania	288 523	26 812	315 335		315 335

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 30.06.2017	od 01.01.2017 do 30.06.2017	od 01.01.2017 do 30.06.2017	od 01.01.2017 do 30.06.2017	od 01.01.2017 do 30.06.2017
<u>Działalność kontynuowana</u>					
Przychody ze sprzedaży	37 118	81	37 200		37 200
Koszt własny sprzedaży	-30 242	-100	-30 342		-30 342
Zysk brutto na sprzedaży	6 876	-19	6 858		6 858
EBIT	4 727	-19	4 709		4 709
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	4 163	-19	4 145		4 145
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-815	4	-811		-811
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	3 348	-15	3 333		3 333
<u>Działalność zaniechana</u>					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>3 348</u>	<u>-15</u>	<u>3 333</u>		<u>3 333</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>3 348</u>	<u>-15</u>	<u>3 333</u>		<u>3 333</u>

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2017	30.06.2017	30.06.2017	30.06.2017	30.06.2017
Aktywa trwałe	102 951	28 352	131 303		131 303
Aktywa obrotowe	197 899	164	198 063		198 063
Aktywa razem	300 851	28 516	329 366		329 366
Kapitał własny	245 766	28 500	274 266		274 266
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	31 124		31 124		31 124
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	23 960	16	23 976		23 976
Razem kapitały i zobowiązania	300 851	28 516	329 366		329 366

KOSZTY RODZAJOWE – Spółka JHM DEVELOPMENT S.A.

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Amortyzacja	-105	-108
Zużycie materiałów i energii	-268	-64
Usługi obce	-32 684	-22 436
Podatki i opłaty, w tym:	-219	-238
Wynagrodzenia	-1 390	-1 234
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-197	-187
Pozostałe koszty rodzajowe	-1 421	-2 082
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-6 297	-4 364
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Razem	-42 580	-30 713

POZOSTAŁE PRZYHODY I KOSZTY – Spółka JHM DEVELOPMENT S.A.

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Koszty sprzedaży	-1 271	-1 151
Koszty zarządu	-2 019	-1 676
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne		
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne		
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych		
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 (likwidacja JHM3)		
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		
Odsetki;poręczenia	669	828
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		
Inne przychody	538	409
Inne koszty	-730	-558
Przychody razem	1 207	1 237
Koszty razem	-4 020	-3 386

KOSZTY FINANSOWE – Spółka JHM DEVELOPMENT S.A.

Koszty finansowe	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Odsetki od kredytów	-79	-510
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	-5	-15
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych		
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		
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	-9	-39
Koszty razem finansowe	-94	-564

16.ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd dnia 21.08.2018r.

Siedlarski Sławomir	Mirgos Jerzy	Biskupska Regina
Członek Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Prezes Zarządu

Grzeźyńska Dorota
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych