

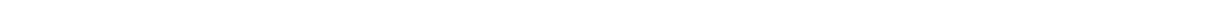


GRUPA KAPITAŁOWA
JHM DEVELOPMENT

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.09.2019

WEDŁUG MSSF W KSZTAŁCIE ZATWIERDZONYM PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



Spis treści

| | | |
|-------|---|----|
| I. | PODSTAWOWE DANE FINANSOWE | 7 |
| II. | INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ | 11 |
| | Przedmiot działalności:..... | 11 |
| | Czas trwania | 11 |
| | Zarząd i Rada Nadzorcza..... | 12 |
| | Podmioty zależne i metoda konsolidacji | 13 |
| III. | PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM | 14 |
| | Podstawa sporządzenia | 14 |
| | Oświadczenia Zarządu | 14 |
| | Kontynuacja działalności | 14 |
| | Waluta funkcjonalna | 14 |
| IV. | SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | 15 |
| V. | SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ | 16 |
| VI. | SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | 18 |
| VII. | SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM | 19 |
| VIII. | STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI | 21 |
| | Wartości niematerialne | 21 |
| | Koszty prac badawczych i rozwojowych..... | 23 |
| | Wartość firmy | 23 |
| | Rzeczowe aktywa trwałe | 23 |
| | Prawo wieczystego użytkowania gruntu | 25 |
| | Leasing | 25 |
| | Nieodnawialne zasoby naturalne | 26 |
| | Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia | 27 |
| | Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego | 27 |
| | Nieruchomości inwestycyjne | 27 |
| | Zapasy | 27 |
| | Należności..... | 29 |
| | Rozliczenia międzyokresowe | 29 |

| | |
|---|----|
| Rozliczenia międzyokresowe przychodów | 30 |
| Instrumenty finansowe | 30 |
| Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego | 30 |
| Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania..... | 30 |
| Rachunkowość zabezpieczeń | 31 |
| Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń..... | 31 |
| Kapitał własny..... | 32 |
| Kredyty bankowe i pożyczki | 32 |
| Zobowiązania..... | 32 |
| Zobowiązania warunkowe..... | 33 |
| Rezerwy | 33 |
| Rezerwy na świadczenia pracownicze..... | 33 |
| Przychody | 34 |
| Koszty | 35 |
| Transakcje w walutach obcych..... | 35 |
| Podatek dochodowy..... | 36 |
| Zysk na jedną akcję..... | 37 |
| Połączenia i konsolidacja | 37 |
| Zasada zakazu kompensat..... | 39 |
| Rachunek przepływów pieniężnych | 39 |
| Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich | 39 |
| Pozycje wyjątkowe | 40 |
| Segmenty z działalności..... | 40 |
| Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie..... | 40 |
| IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH | 42 |
| X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI..... | 42 |
| XI. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO | 45 |
| Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe | 45 |
| Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne..... | 49 |
| Nota 3. Wartości niematerialne | 51 |
| Nota 4. Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych | 53 |

| | |
|--|----|
| Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności | 56 |
| Nota 6. Należności handlowe i pozostałe..... | 57 |
| Nota 7. Aktywa biologiczne | 58 |
| Nota 8. Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) | 58 |
| Nota 9. Zapasy | 59 |
| Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty..... | 59 |
| Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania | 60 |
| Nota 12. Kapitały | 60 |
| Nota 13. Rezerwy | 63 |
| Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań..... | 63 |
| Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe..... | 66 |
| Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) | 66 |
| Nota 17. Przychody ze sprzedaży | 67 |
| Nota 18. Koszt własny sprzedaży..... | 68 |
| Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności | 69 |
| Nota 20. Pozostałe przychody i koszty | 69 |
| Nota 21. Koszty finansowe | 73 |
| Nota 22. Podatek dochodowy | 73 |
| Nota 23. Inne całkowite dochody..... | 75 |
| Nota 24. Zysk na jedną akcję | 76 |
| Nota 25. Segmenty operacyjne. | 77 |
| Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi | 83 |
| Nota 27. Instrumenty finansowe..... | 84 |
| Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta..... | 87 |
| Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych | 87 |
| Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi | 87 |
| Nota 31. Połączenia przedsięwzięć | 87 |
| Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne | 87 |
| Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym..... | 87 |
| Nota 34. Struktura zatrudnienia..... | 87 |
| Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone..... | 88 |

| | |
|--|-----|
| Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności | 88 |
| Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach..... | 89 |
| Nota 38. Sprawy sądowe | 91 |
| Nota 39. Zobowiązania warunkowe | 91 |
| Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem | 92 |
| Ryzyko zmiany stóp procentowych | 92 |
| Ryzyko zmiany kursów walut..... | 92 |
| Nota 41. Zarządzanie kapitałem | 93 |
| XII. INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO | 93 |
| XIII. KWARTALNA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA JHM DEVELOPMENT S.A..... | 102 |
| JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | 102 |
| JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ | 103 |
| SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH..... | 105 |
| SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM..... | 106 |
| SEGMENTY OPERACYJNE – Spółka JHM DEVELOPMENT S.A..... | 109 |
| KOSZTY RODZAJOWE – Spółka JHM DEVELOPMENT S.A..... | 115 |
| POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY– Spółka JHM DEVELOPMENT S.A..... | 116 |
| KOSZTY FINANSOWE – Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. | 117 |
| XIV. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI | 117 |

Prezentowane sprawozdanie kwartalne zawiera:

1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres bieżący od 1 stycznia do 30 września 2019 r., okres porównywalny od 1 stycznia do 30 września 2018 r. wraz z wybranymi informacjami objaśniającymi.
2. Informację finansową JHM DEVELOPMENT S.A. za okres bieżący od 1 stycznia do 30 września 2019 r., okres porównywalny od 1 stycznia do 30 września 2018 r.

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

| Wybrane skonsolidowane dane finansowe | w tys. PLN | | w tys. EUR | |
|--|---|---|---|---|
| | Za okres: od 01.01.2019 do 30.09.2019 | Za okres: od 01.01.2018 do 30.09.2018 | Za okres: od 01.01.2019 do 30.09.2019 | Za okres: od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu średniego określonego przez Narodowy Bank Polski stanowiącego średnią arytmetyczną kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie objętym sprawozdaniem: 1 EUR= | | | 4,3086 | 4,2535 |
| Przychody ze sprzedaży | 67 215 | 111 245 | 15 600 | 26 154 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 14 487 | 18 855 | 3 362 | 4 433 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 11 455 | 15 874 | 2 659 | 3 732 |
| Zysk (strata) netto | 9 749 | 12 896 | 2 263 | 3 032 |
| Całkowite dochody za rok obrotowy netto | 9 749 | 12 896 | 2 263 | 3 032 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | -6 155 | -5 029 | -1 428 | -1 182 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -4 794 | 1 640 | -1 113 | 386 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | 15 541 | 2 286 | 3 607 | 538 |
| Przepływy pieniężne netto razem | 4 593 | -1 103 | 1 066 | -259 |
| Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcje w PLN/EUR | 0,14 | 0,19 | 0,03 | 0,04 |
| Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcje w PLN/EUR | 0,14 | 0,19 | 0,03 | 0,04 |

| Wybrane skonsolidowane dane finansowe | w tys. PLN | | w tys. EUR | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Stan na: 30.09.2019 | Stan na: 31.12.2018 | Stan na: 30.09.2019 | Stan na: 31.12.2018 |
| Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 EUR= | | | 4,3736 | 4,3000 |
| Aktywa razem | 543 490 | 474 160 | 124 266 | 110 270 |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 184 588 | 125 007 | 42 205 | 29 071 |
| Zobowiązania długoterminowe | 77 040 | 63 062 | 17 615 | 14 666 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 95 568 | 53 442 | 21 851 | 12 428 |
| Kapitał własny | 358 902 | 349 153 | 82 061 | 81 198 |
| Kapitał podstawowy | 173 000 | 173 000 | 39 556 | 40 233 |
| Liczba akcji w sztukach | 69 200 000 | 69 200 000 | 69 200 000 | 69 200 000 |
| Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EUR | 5,19 | 5,05 | 1,19 | 1,17 |
| Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EUR | 5,19 | 5,05 | 1,19 | 1,17 |

| Wybrane jednostkowe dane finansowe | w tys. PLN | | w tys. EUR | |
|--|---|---|---|---|
| | Za okres: od 01.01.2019 do 30.09.2019 | Za okres: od 01.01.2018 do 30.09.2018 | Za okres: od 01.01.2019 do 30.09.2019 | Za okres: od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu średniego określonego przez Narodowy Bank Polski stanowiącego średnią arytmetyczną kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie objętym sprawozdaniem: 1 EUR= | | | 4,3086 | 4,2535 |
| Przychody ze sprzedaży | 32 634 | 78 032 | 7 574 | 18 345 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 3 821 | 9 884 | 887 | 2 324 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 3 611 | 9 756 | 838 | 2 294 |
| Zysk (strata) netto | 3 285 | 7 861 | 762 | 1 848 |
| Całkowite dochody za rok obrotowy netto | 3 285 | 7 861 | 762 | 1 848 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | -11 252 | -10 425 | -2 612 | -2 451 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -4 126 | 1 823 | -958 | 429 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | 20 107 | 7 395 | 4 667 | 1 738 |
| Przepływy pieniężne netto razem | 4 728 | -1 207 | 1 097 | -284 |
| Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcje w PLN/EUR | 0,05 | 0,11 | 0,01 | 0,03 |
| Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcje w PLN/EUR | 0,05 | 0,11 | 0,01 | 0,03 |

| Wybrane jednostkowe dane finansowe | w tys. PLN | | w tys. EUR | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Stan na: 30.09.2019 | Stan na: 31.12.2018 | Stan na: 30.09.2019 | Stan na: 31.12.2018 |
| Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 EUR= | | | 4,3736 | 4,3000 |
| Aktywa razem | 410 871 | 346 310 | 93 943 | 80 537 |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 120 737 | 59 461 | 27 606 | 13 828 |
| Zobowiązania długoterminowe | 40 877 | 23 755 | 9 346 | 5 524 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 77 098 | 35 200 | 17 628 | 8 186 |
| Kapitał własny | 290 134 | 286 849 | 66 338 | 66 709 |
| Kapitał podstawowy | 173 000 | 173 000 | 39 556 | 40 233 |
| Liczba akcji w sztukach | 69 200 000 | 69 200 000 | 69 200 000 | 69 200 000 |
| Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EUR | 4,19 | 4,15 | 0,96 | 0,96 |
| Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EUR | 4,19 | 4,15 | 0,96 | 0,96 |

II. 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 24.11.2010 r. Spółka Akcyjna została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10.12.2010 r.

Począwszy od dnia 9 sierpnia 2011 r. 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 | |
|-----------------------|--|
| Kosonóg Wiesław | Przewodniczący Rady Nadzorczej (od 31.05.2019r.) |
| Borzykowski Waldemar | Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| Bujnowska Agnieszka | Sekretarz Rady Nadzorczej |
| Zakrzewski Andrzej | Członek Rady Nadzorczej |
| Niewiadomski Radosław | Członek Rady Nadzorczej |

Dnia 31 maja 2019 r. wygaś mandat dotychczasowego przewodniczącego - Pana Dariusza Jankowskiego.

Zmiana została zarejestrowana w KRS dnia 10 lipca 2019 r.

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/ Fax | +48(22) 423-10-00; +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/ Fax | + 48 (46) 833 95 89; + 48 (46) 833 61 28 |
| Poczta elektroniczna | sekretariat@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 / Fax | + 48 (46) 833 95 89; + 48 (46) 833 61 28 |
| Poczta elektroniczna | sekretariat@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.

III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało, na podstawie art. 55 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 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 2018 r. - 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. poz. 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej emitenta oraz jej wynik finansowy.

Podmiot uprawniony do badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych został wybrany zgodnie z przepisami prawa.

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.

IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

| Rachunek zysków lub strat | Nr Noty | w tys. PLN | | | |
|---|---------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Działalność kontynuowana | | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 17 | 20 262 | 67 215 | 30 705 | 111 245 |
| Koszt własny sprzedaży | 18 | -13 062 | -44 776 | -21 885 | -83 623 |
| Zysk brutto na sprzedaży | | 7 200 | 22 438 | 8 820 | 27 621 |
| 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 | 2 731 | 3 782 | 477 | 1 770 |
| Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej | 20 | -4 198 | -11 733 | -3 321 | -10 537 |
| EBIT | | 5 733 | 14 487 | 5 975 | 18 855 |
| Koszty finansowe | 21 | -1 339 | -3 032 | -716 | -2 981 |
| Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem | | 4 393 | 11 455 | 5 260 | 15 874 |
| Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną | 22 | -417 | -1 706 | -991 | -2 978 |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej | | 3 977 | 9 749 | 4 269 | 12 896 |
| 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 | | 3 977 | 9 749 | 4 269 | 12 896 |
| Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących | | | | | |
| Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej | | 3 977 | 9 749 | 4 269 | 12 896 |
| Inne całkowite dochody | | | | | |
| Inne całkowite dochody | | w tys. PLN | | | |
| | | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| 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 | | | | | |
| Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej | | | | | |
| Łącznie całkowite dochody | | | | | |
| Łącznie całkowite dochody | | w tys. PLN | | | |
| | | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Łącznie całkowite dochody | | 3 977 | 9 749 | 4 269 | 12 896 |
| Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących | | | | | |
| Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej | | 3 977 | 9 749 | 4 269 | 12 896 |

V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

| Aktywa | Nr Noty | w tys. PLN | | |
|---|---------|----------------|----------------|----------------|
| | | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| Aktywa trwałe | | 256 801 | 254 569 | 255 887 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 1 | 12 372 | 5 712 | 5 534 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 2 | 227 051 | 229 219 | 229 511 |
| Wartości niematerialne | 3 | 810 | 922 | 959 |
| Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) | 4 | 3 723 | 3 719 | 3 718 |
| Inwestycje wyceniane metodą praw własności. | 5 | | | |
| Długoterminowe należności handlowe i pozostałe | 6 | 11 926 | 13 812 | 14 596 |
| Aktywa biologiczne | 7 | | | |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 22 | 919 | 428 | 747 |
| Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) | 8 | | 756 | 821 |
| Aktywa obrotowe | | 286 689 | 219 591 | 204 957 |
| Zapasy | 9 | 245 671 | 183 981 | 163 919 |
| Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego | 22 | 448 | | 29 |
| Należności handlowe i pozostałe należności | 6 | 23 689 | 23 879 | 26 005 |
| 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 | 15 563 | 10 971 | 13 543 |
| Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) | 8 | 1 318 | 760 | 1 461 |
| Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży | 11 | | | |
| Aktywa razem | | 543 490 | 474 160 | 460 844 |

| Kapitały i zobowiązania | Nr Noty | w tys. PLN | | |
|---|-----------|----------------|----------------|----------------|
| | | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| Kapitał własny | 12 | 358 902 | 349 153 | 344 613 |
| Wyemitowany kapitał podstawowy | | 173 000 | 173 000 | 173 000 |
| Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki | | 9 749 | 17 436 | 12 896 |
| Pozostałe kapitały | | 176 153 | 158 717 | 158 717 |
| Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli | | | | |
| Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | | 86 389 | 71 371 | 67 556 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 22 | 9 341 | 8 288 | 8 288 |
| Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe | 13 | 9 | 22 | 22 |
| Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań | 14 | 74 783 | 59 093 | 55 443 |
| Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe | 15 | 2 257 | 3 969 | 3 803 |
| Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) | 16 | | | |
| Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | | 98 198 | 53 636 | 48 675 |
| Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe | 13 | 2 630 | 193 | 364 |
| Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań | 14 | 12 610 | 6 727 | 6 699 |
| Zobowiązania handlowe i pozostałe | 15 | 82 959 | 44 499 | 39 960 |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 22 | | 2 217 | 1 652 |
| 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 | | 543 490 | 474 160 | 460 844 |

VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

| Sprawozdanie z przepływów pieniężnych | Nr Noty | w tys.PLN | | | |
|--|---------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Zysk przed opodatkowaniem | | 4 393 | 11 455 | 5 260 | 15 874 |
| Amortyzacja | | 110 | 309 | 90 | 305 |
| Zysk / strata z tytułu różnic kursowych | | | | | |
| Zysk / strata na działalności inwestycyjnej | | | 106 | | 3 |
| Koszty finansowania zewnętrznego | | 2 279 | 6 032 | 1 389 | 4 620 |
| Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych | | 18 652 | 36 748 | 2 830 | -15 344 |
| Zmiana stanu należności | | -1 875 | 2 076 | -5 687 | -6 408 |
| Zmiana stanu zapasów | | -27 818 | -61 690 | -16 866 | -2 966 |
| Zmiana stanu rezerw | | 2 352 | 2 424 | -485 | 45 |
| Zysk / strata z innych instrumentów finansowych | | | | | |
| Inne zmiany w kapitale obrotowym | | 1 184 | 195 | 499 | -439 |
| Środki pieniężne z działalności operacyjnej | | -723 | -2 346 | -12 970 | -4 309 |
| Zapłacony podatek dochodowy | | -565 | -3 809 | -255 | -720 |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | | -1 288 | -6 155 | -13 225 | -5 029 |
| Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych | | | 2 048 | | |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych | | -4 301 | -9 722 | 231 | -137 |
| Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych | | 1 300 | 2 881 | 370 | 1 909 |
| Nabycie nieruchomości inwestycyjnych | | | | -94 | -127 |
| Spłata udzielonych pożyczek | | | | | |
| Udzielenie pożyczek | | | | | |
| Sprzedaż pozostałych inwestycji | | | | | |
| Nabycie pozostałych inwestycji | | | | 5 | -5 |
| Otrzymane dywidendy i odsetki | | | | | |
| Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej | | | | | |
| Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną | | | | | |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | | -3 001 | -4 794 | 512 | 1 640 |
| Wpływy od akcjonariuszy | | | | | |
| Wypłaty na rzecz właścicieli | | | | | |
| Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów | | 32 746 | 63 065 | 8 008 | 19 130 |
| Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów | | -21 176 | -39 035 | -11 089 | -22 359 |
| Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu | | | | -123 | -365 |
| Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych | | | | | |
| Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia | | -2 279 | -6 032 | -1 389 | -4 620 |
| Pozostałe wpływy finansowe | | | | 10 500 | 10 500 |
| Pozostałe wydatki finansowe-wykup obligacji | | -1 581 | -2 457 | | |
| Środki pieniężne z działalności finansowej | | 7 711 | 15 541 | 5 906 | 2 286 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | | 12 142 | 10 971 | 20 348 | 14 645 |
| Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | | 3 422 | 4 593 | -6 806 | -1 103 |
| Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych | | | | | |
| Środki pieniężne na koniec okresu | | 15 563 | 15 563 | 13 542 | 13 542 |
| w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania | | 14 649 | 14 649 | 10 550 | 10 550 |

VII. 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 01-01-2019 | 173 000 | 81 595 | | | 77 122 | 17 436 | | | 349 153 |
| Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości | | | | | | | | | |
| Wpływ retrospektywnego przekształcenia | | | | | | | | | |
| Łączne zyski (straty) za okres | | | | | | 9 749 | | | 9 749 |
| 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 | | | | | | | | | |
| Stan na 30-09-2019 | 173 000 | 99 031 | | | 77 122 | 9 749 | | | 358 902 |
| Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego | | 17 436 | | | | -17 436 | | | |

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę zgodnie z wnioskiem Zarządu Spółki, pozytywnie zaopiniowanym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr III/2019 z dnia 23 kwietnia 2019 r. o wyłączeniu w całości od podziału zysku netto za rok obrotowy 2018 i przeznaczenie go na zwiększenie kapitału zapasowego.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zarząd Spółki, po uzyskaniu informacji o wniesieniu pozwu o uchylenie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy złożyła odpowiedź na pozew z wnioskiem o jego oddalenie w całości.

| 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 | | | | 17 436 | | | 34 239 |
| Łączne inne całkowite dochody | | | | | | | | | |
| Wkłady właścicieli | | | | | | | | | |
| Wyплаты na rzecz właścicieli | | -2 076 | | | | | | | -2 076 |
| Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli | | 3 | | | | | | | 3 |
| Pozostałe zmiany w kapitale własnym | | | | | | -16 804 | | | -16 804 |
| Stan na 31-12-2018 | 173 000 | 81 595 | | | 77 122 | 17 436 | | | 349 153 |

| 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 | | | | 12 896 | | | 29 700 |
| Łączne inne całkowite dochody | | | | | | | | | |
| Wkłady właścicieli | | | | | | | | | |
| Wyплаты na rzecz właścicieli | | -2 076 | | | | | | | -2 076 |
| Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli | | 3 | | | | | | | 3 |
| Pozostałe zmiany w kapitale własnym | | | | | | -16 804 | | | -16 804 |
| Stan na 30-09-2018 | 173 000 | 81 595 | | | 77 122 | 12 896 | | | 344 613 |

VIII. 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 ujemnie się w ciężar rachunku zysków i strat.

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

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

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

Koszty prac badawczych i rozwojowych

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

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

Wartość firmy

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

Środki trwałe w momencie ich nabycia są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią

składową są również koszty generalnych przeglądów oraz istotne części zamienne i wyposażenie, jeżeli będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż rok.

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

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

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

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

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

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

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

Środki trwałe będące w toku budowy lub montażu 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.

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

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

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

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

Na dzień bilansowy sporządza się analizę wiekową zapasów w podziale na poszczególne asortymenty i ustala się 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:

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

- o ryzyko niskie – brak odpisu,
- o ryzyko średnie – odpis 50% wartości brutto,
- o ryzyko wysokie – odpis 100% wartości brutto,
- o 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 biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują kwoty zaliczane do kosztów okresu bieżącego, pomimo iż ich pokrycie nastąpi w przyszłym okresie sprawozdawczym. Odpisy czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów dokonywane są stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia powinien być uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów z zachowaniem ostrożnej wyceny. Zakres typowych nakładów rozliczanych w czasie obejmuje w szczególności:

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

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

Instrumenty finansowe

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

- o składniki aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat;
- o 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;
- o inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności;
- o 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;
- o pożyczki i należności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku;
- o 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 zrzucone.

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:

- o 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;
- o 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:

- o w części uznanej za skuteczne zabezpieczenie – bezpośrednio w kapitale własnym,
- o 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:

- o 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;
- o 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;
- o 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:

- o nie jest prawdopodobne, aby konieczne było wydatkowanie środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne w celu wypełnienia obowiązków lub
- o 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 odpłaty 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:

- o kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- o istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,
- o stopień realizacji transakcji na dzień bilansowy może być określony w wiarygodny sposób,
- o 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 ściągalności należnej kwoty już zaliczonej do przychodów, wówczas nieściągalną kwotę lub kwotę, w odniesieniu do której odzyskanie przestało być prawdopodobne, jednostka ujmuje w kosztach, a nie jako korektę pierwotnie ujętej kwoty przychodów.

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

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

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

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

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

Koszty

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

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

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

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

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

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

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

Transakcje w walutach obcych

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji lub kursu określonego w

towarzyszącym danej transakcji kontrakcie terminowym typu „forward”.

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

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

Podatek dochodowy

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

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

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

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

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części, następuje jego odpis. Podatek odroczone jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne. Podatek odroczone jest ujmowany w rachunku zysków i strat, poza przypadkiem gdy dotyczy on pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym. W tym ostatnim wypadku podatek odroczone jest również rozliczany bezpośrednio w 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 przejściu wykazuje się w sprawozdaniu z wyniku, zaś jej udział w pozostałych całkowitych dochodach po przejściu wykazuje się w pozostałych całkowitych dochodach wraz z odpowiednią korektą wartości bilansowej inwestycji. Gdy udział Sporządzającego sprawozdanie finansowe w stratach jednostki stowarzyszonej staje się równy lub większy od jej udziału w tej jednostce stowarzyszonej, 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:

- o kompensata wymagana jest przez MSSF;
- o 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:

- o 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;
- o wydatki związane z rezerwą, które na mocy umowy są refundowane przez stronę trzecią (np. gwarancja udzielona przez dostawcę) kompensuje się z odnośną kwotą refundacji;
- o aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazuje się jako nadwyżkę aktywa lub rezerwy;
- o 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;
- o 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;
- o 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.

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.

IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

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

| Następujące nowe standardy oraz zmiany do standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE oraz weszły w życie od dnia 1 stycznia 2018 roku | Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie |
|---|--|
| MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie) | nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” - zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie) | nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie) | nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy) | nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” – Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie) | nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie) | nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie) | nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |

| | |
|---|---|
| Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” – Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie) | nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 12 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie, a zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie) | nie 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 miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności) | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2019r. | Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie |
| MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie) | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty Finansowe” - prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” - wycena inwestycji długoterminowych | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| Roczny program poprawek 2015 - 2017: | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| - Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek” - wycena udziałów we wspólnej działalności w momencie objęcia kontroli | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| - Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” - brak wyceny we wspólnej działalności w momencie objęcia współkontroli | nie będą miały istotnego wpływu |

| | |
|--|---|
| | na sprawozdanie finansowe |
| - Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – ujęcie konsekwencji podatkowych z tytułu wypłaty dywidendy | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| - Zmiany do MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego” - kwalifikacja zobowiązań zaciągniętych specjalnie w celu pozyskania dostosowanego składnika aktywów, w sytuacji gdy działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do użytkowania lub sprzedaży są zakończone | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” - zmiany do programu określonych świadczeń | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| KIMSF 23 "Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego" | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2020r. | Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie |
| Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” - definicja przedsięwzięcia | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| Zmiany do MSR 2 oraz MSR 8 - definicja terminu „istotny” | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2021r. | Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie |
| MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |

XI. 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 01-01-2018 | | | | | | | | | |
| Koszty | 48 | 3 487 | 723 | | 961 | 2 630 | | | 7 849 |
| Umorzenie i odpisy aktualizujące | | -902 | -627 | | -733 | | | | -2 262 |
| Wartość księgowa netto | 48 | 2 585 | 96 | | 228 | 2 630 | | | 5 587 |
| Zwiększenia | | | 4 | | 155 | 211 | | | 370 |
| w tym nadwyżki z przeszacowania | | | | | | | | | |
| Zmniejszenia | | -148 | -18 | | -79 | | | | -245 |
| w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji | | -148 | -18 | | -79 | | | | -245 |
| Różnice kursowe | | | | | | | | | |
| Stan na 31-12-2018 | | | | | | | | | |
| Wartość księgowa netto | 48 | 2 437 | 82 | | 304 | 2 841 | | | 5 712 |

Stan na 01-01-2019

| | | | | | | | | | |
|------------------------|----|--------|------|--|-------|-------|--|--|--------|
| Koszty | 48 | 3 487 | 727 | | 1 116 | 2 841 | | | 8 219 |
| Umorzenie | | -1 050 | -645 | | -812 | | | | -2 507 |
| Odpisy aktualizujące | | | | | | | | | |
| Wartość księgowa netto | 48 | 2 437 | 82 | | 304 | 2 841 | | | 5 712 |

Stan na 30-09-2019

| | | | | | | | | | |
|--|------------|--------------|------------|--|--------------|--------------|--|--|---------------|
| Koszty | 813 | 3 608 | 740 | | 1 234 | 8 681 | | | 15 076 |
| Zwiększenia w tym: | 765 | 121 | 13 | | 118 | 8 707 | | | 9 724 |
| -nabycia | 3 | 119 | 13 | | 118 | 627 | | | 881 |
| nabycia jednostki powiązane | 762 | | | | | 8 080 | | | 8 841 |
| -nadwyżki z przeszacowania | | | | | | | | | |
| -przeniesienia | | | | | | | | | |
| -inne | | 2 | | | | | | | 2 |
| Zmniejszenia w tym: | | | | | | -2 867 | | | -2 867 |
| -zbycie | | | | | | -2 153 | | | -2 153 |
| -przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży | | | | | | -714 | | | -714 |
| -inne | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|--|------------|-------------------|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------|---|---|---------------|
| Umorzenie | | -1 142 | -669 | | -893 | | | | -2 704 |
| Zwiększenia w tym: | | -92 | -24 | | -81 | | | | -197 |
| -amortyzacja | | -92 | -24 | | -81 | | | | -197 |
| -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 | 813 | 2 466 | 71 | | 341 | 8 681 | | | 12 372 |
| 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 |

W pierwszym kwartale 2019r. Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. sprzedała nakłady inwestycyjne na przyłącze wodno-kanalizacyjne do Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji M.St.Warszawy, wartość sprzedanych nakładów to 2 153 tys PLN.

W okresie trzech kwartałów 2019 roku Spółka JHM DEELOPMENT S.A. poniosła nakłady na budowę siedziby spółki przy ul.Unii Europejskiej 18A w wysokości 9 105 tys PLN.

| Struktura własnościowa środków trwałych | w tys. PLN | | |
|---|---------------|--------------|--------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| Rzeczowe aktywa trwałe własne | 12 372 | 5 712 | 5 534 |
| Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze | | | |
| Razem | 12 372 | 5 712 | 5 534 |
| Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań | 9 318 | | |

| Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych | w tys. PLN | | |
|--|------------|------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| Odsetki | 33 | | |
| Różnice kursowe | | | |
| Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego | 88 | | |
| Razem | 121 | | |

| Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego | w tys. PLN | | |
|--|------------|------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| Koszty | | | |
| Umorzenie | | | |
| Razem | | | |

Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

| Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej | grunty niezabudowane | budynki i budowle | RAZEM |
|---|----------------------|-------------------|----------------|
| Stan na 01-01-2018 | 15 138 | 216 155 | 231 292 |
| Nabycia nowych nieruchomości | | 122 | 122 |
| 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 | | -2 196 | -2 196 |
| Sprzedaż | | | |
| Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela | | | |
| Inne zmiany | | | |
| Stan na 31-12-2018 | 15 138 | 214 081 | 229 219 |
| Nabycia nowych nieruchomości | | | |
| Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów | | 714 | 714 |
| 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 | | -2 881 | -2 881 |
| Sprzedaż | | | |
| Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela | | | |
| Inne zmiany | | | |
| Stan na 30-09-2019 | 15 138 | 211 914 | 227 050 |

| Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych | w tys. PLN | | |
|--|----------------|----------------|----------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| Własne | 227 050 | 229 219 | 229 511 |
| Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze | | | |
| Razem | 227 050 | 229 219 | 229 511 |

| Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego | w tys. PLN | |
|---|------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 |
| 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 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Wartość księgowa | 227 050 | 229 511 |
| Przychody z czynszów | 35 221 | 34 040 |
| Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów | -21 259 | -20 272 |
| Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów | | |
| Razem: | 13 962 | 13 768 |
| Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych | | |
| Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania | | |

| Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej | w tys. PLN | | |
|--|----------------|----------------|----------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| I | | | |
| II | 227 050 | 229 219 | 229 511 |
| III | | | |
| Razem | 227 050 | 229 219 | 229 511 |

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 01-01-2018 | | | | | | |
| 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 | | | -151 | | | -151 |
| w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji | | | -151 | | | -151 |
| Różnice kursowe | | | | | | |
| Stan na 31-12-2018 | | | | | | |
| Wartość księgowa netto | | | 922 | | | 922 |
| Stan na 01-01-2019 | | | | | | |
| Koszty | | | 1 466 | | | 1 466 |
| Umorzenie | | | -544 | | | -544 |
| Odpisy aktualizujące | | | | | | |
| Wartość księgowa netto | | | 810 | | | 810 |
| Stan na 30-09-2019 | | | | | | |
| 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 | | | -656 | | | -656 |
| Zwiększenia w tym: | | | | | | |
| -amortyzacja | | | -112 | | | -112 |
| -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 | | | 810 | | | 810 |

| Struktura własnościowa wartości niematerialnych | w tys. PLN | | |
|--|------------|------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| Wartości niematerialne własne | 810 | 922 | 959 |
| Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym | | | |
| Razem | 810 | 922 | 959 |

| Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych | w tys. PLN | | |
|---|------------|------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| 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: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| Koszty | 1 396 | 1 396 | 1 396 |
| Umorzenie | -586 | -475 | -438 |
| Razem | 810 | 922 | 959 |

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: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych | | | |
| Inne | 3 723 | 3 719 | 3 718 |
| Razem | 3 723 | 3 719 | 3 718 |

| Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych | JHM 1 Sp. z o.o. | JHM 2 Sp. z o.o. | JHM 3 Sp. z o.o. | Marywilska 44 Sp. z o.o. | RAZEM |
|---|------------------|------------------|------------------|--------------------------|---------------|
| Stan na 01-01-2018 | 9 002 | 10 302 | 5 | 67 261 | 86 570 |
| Zwiększenia | | | | | |
| Zmniejszenia | | | 5 | | 5 |
| Różnice kursowe | | | | | |
| Stan na 31-12-2018 | 9 002 | 10 302 | | 67 261 | 86 565 |
| 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 | | | | | |
| stan na 30-09-2019 | 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: |
| | 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | 31.12.2018 |
| Długoterminowe aktywa finansowe | 3 723 | 4 | | 3 719 |
| w jednostkach powiązanych | 3 500 | | | 3 500 |
| - inne papiery wartościowe (obligacje) | | | | |
| - udzielone pożyczki | | | | |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe | 3 500 | | | 3 500 |
| w pozostałych jednostkach | 223 | 4 | | 219 |
| - udziały lub akcje | | | | |
| - aktywa finansowe dostępne do sprzedaży | | | | |
| - aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności | 223 | 4 | | 219 |
| - 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 | 3 723 | 4 | | 3 719 |

Aktywa finansowe stanowią udziały spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. w jednostce Expo Mazury S.A. Jednostka nie sprawuje 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 spółka Marywilka 44.

Tabela na dzień 30.09.2019r.

| Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio | JHM 1 Sp. Z o.o. | JHM 2 Sp. z o.o. | Marywińska 44 Sp. z o.o. | RAZEM |
|--|------------------|------------------|--------------------------|---------|
| Aktywa razem | 19 423 | 14 163 | 187 674 | 221 259 |
| Zobowiązania | | | | |
| długoterminowe | 7 336 | 3 918 | 33 636 | 44 890 |
| Zobowiązania | | | | |
| krótkoterminowe | 705 | 507 | 17 608 | 18 820 |
| Kapitał własny | 11 178 | 9 665 | 136 430 | 157 273 |
| 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 | 762 | 680 | 33 150 | 34 592 |
| Zysk (strata) netto | 617 | 262 | 5 585 | 6 465 |
| Całkowite dochody za rok obrotowy netto | 617 | 262 | 5 585 | 6 465 |
| Przepływy pieniężne netto razem | -1 089 | 153 | -13 | -949 |

Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności

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

Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

| Należności handlowe i pozostałe | w tys. PLN | | |
|---|---------------|---------------|---------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| Należności długoterminowe | 11 926 | 13 812 | 14 596 |
| należności handlowe od jednostek powiązanych | | | |
| należności handlowe od pozostałych jednostek | 11 926 | 13 812 | 14 596 |
| inne należności od jednostek powiązanych | | | |
| inne należności od pozostałych jednostek powiązanych | | | |
| Należności krótkoterminowe | 23 689 | 23 879 | 26 005 |
| należności handlowe od jednostek powiązanych | 8 887 | 8 991 | 9 557 |
| należności handlowe od pozostałych jednostek | 8 567 | 4 311 | 4 451 |
| kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych | | | |
| kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych | | | |
| inne należności od jednostek powiązanych | | | |
| inne należności od pozostałych jednostek | 93 | 85 | 226 |
| kwoty przekazane na dostawy do pozostałych jednostek | 1 356 | 6 497 | 8 334 |
| kwoty przekazane na dostawy do jednostek powiązanych | 1 344 | | |
| należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych | 3 442 | 3 994 | 3 438 |
| należności sporne dochodzone na drodze sądowej | | | |
| naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych | | | |
| Razem | 35 615 | 37 691 | 40 601 |

| Struktura wiekowa należności | w tys. PLN | | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| Należności brutto | 36 275 | 38 202 | 41 262 |
| nieprzeterminowane | 32 482 | 37 460 | 39 585 |
| przeterminowane do 3 miesięcy | 2 847 | 241 | 372 |
| przeterminowane od 3 do 6 miesięcy | 273 | 67 | 497 |
| przeterminowane od 6 do 12 miesięcy | 230 | 69 | 111 |
| przeterminowane powyżej 12 miesięcy | 442 | 366 | 697 |
| odpis aktualizujący należności | -660 | -511 | -660 |
| Należności netto | 35 615 | 37 691 | 40 601 |

| Odpisy aktualizujące należności | Należności handlowe | Należności sporne | Inne | Razem |
|---------------------------------|---------------------|-------------------|------|-------------|
| Stan na 01-01-2018 | -661 | | | -661 |
| Zwiększenia | -242 | | | -242 |
| Rozwiązania | 108 | | | 108 |
| Wykorzystania | 284 | | | 284 |
| Stan na 31-12-2018 | -511 | | | -511 |
| Zwiększenia | -149 | | | |
| Rozwiązania | | | | |
| Wykorzystania | | | | |
| stan na 30-09-2019 | -660 | | | -660 |

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: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| Inne aktywa długoterminowe | | 756 | 821 |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe | | 756 | 821 |
| Pozostałe aktywa długoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane | | | |
| Inne aktywa krótkoterminowe | 1 318 | 760 | 1 461 |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe | 1 318 | 760 | 1 461 |
| Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane | | | |
| Razem | 1 318 | 1 516 | 2 282 |

Nota 9. Zapasy

| Zapasy | w tys. PLN | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| Materiały | 14 | 14 | 14 |
| Półprodukty i produkty w toku | 113 527 | 104 326 | 76 971 |
| Produkty gotowe | | | |
| Towary | 58 339 | 59 100 | 52 558 |
| Produkty deweloperskie | 73 790 | 20 541 | 34 376 |
| Razem | 245 671 | 183 981 | 163 919 |

| Odpisy aktualizujące zapasy | Materiały | Półprodukty i produkty w toku | Produkty gotowe | Towary |
|-----------------------------|-----------|-------------------------------|-----------------|--------|
| Stan na 01-01-2018 | | | | |
| Zwiększenia | | | | |
| Rozwiązania | | | | |
| Wykorzystania | | | | |
| Stan na 31-12-2018 | | | | |
| Zwiększenia | | | | |
| Rozwiązania | | | | |
| Wykorzystania | | | | |
| stan na 30-09-2019 | | | | |

Pozycja nie wystąpiła.

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | w tys. PLN | | |
|--|---------------|---------------|---------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 6 628 | 1 774 | 3 352 |
| Lokaty terminowe | 3 476 | 5 883 | 8 987 |
| Inne aktywa pieniężne | 5 460 | 3 314 | 1 204 |
| Razem | 15 563 | 10 971 | 13 543 |

Lokaty terminowe w łącznej kwocie 3 476 tys. wynikają z poniższych pozycji

1 800 tys.zł. - stanowią oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki Marywiłska 44

1 581 tys.zł. - to krótkoterminowe lokaty spółki JHM Development SA.

95 tys. nieoprocentowana kaucja stanowi zabezpieczenie, rezerwę obsługi długu DSRA kredytu nieodnawialnego w BNP Paribas na okres 60 miesięcy

Inne aktywa pieniężne stanowią środki zgromadzone na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach powierniczych przez nabywców lokali mieszkalnych na inwestycje deweloperskie 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: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| Wyemitowany kapitał podstawowy | 173 000 | 173 000 | 173 000 |
| Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej | 99 031 | 81 595 | 81 595 |
| 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 | 9 749 | 17 436 | 12 896 |
| Różnice kursowe z przeliczenia | | | |
| Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli | | | |
| Razem | 358 902 | 349 153 | 344 613 |

| Struktura kapitału podstawowego | Liczba akcji | Wartość kapitału | wartość nominalna akcji | Data rejestracji | Sposób pokrycia |
|--|---------------|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------------|
| | tys. Sztuk | w tys. PLN | w PLN | dd.mm.rrrr | |
| 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 31-12-2018 | | | |
| 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 dzień zatwierdzenia sprawozdania za 2018 rok 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% |
| Stan na 30.09.2019 | | | |
| Posiadane akcje zwykłe | 66 177 242 | 16 | 3 022 742 |
| Posiadane akcje uprzywilejowane | | | |
| Udział w kapitale | 95,63% | 0,00% | 4,37% |
| Udział w zysku | 95,63% | 0,00% | 4,37% |
| Udział w głosach | 95,63% | 0,00% | 4,37% |
| Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania za II kw. 2019 do publikacji | | | |
| Posiadane akcje zwykłe | 66 177 242 | 16 | 3 022 742 |
| Posiadane akcje uprzywilejowane | | | |
| Udział w kapitale | 95,63% | 0,00% | 4,37% |
| Udział w zysku | 95,63% | 0,00% | 4,37% |
| Udział w głosach | 95,63% | 0,00% | 4,37% |

| Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących | Jerzy Mirgos | Regina Biskupska | Agnieszka Bujnowska |
|--|--------------|------------------|---------------------|
| Stan na 31.12.2018r. | | | |
| 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 dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji za 2018 rok | | | |
| 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 30-09-2019 | | | |
| Posiadane akcje zwykłe | 16 | 4 000 | 8 000 |
| Posiadane akcje uprzywilejowane | | | |
| Udział w kapitale | 0,00% | 0,01% | 0,01% |
| Udział w zysku | 0,00% | 0,01% | 0,01% |
| Udział w głosach | 0,00% | 0,01% | 0,01% |
| Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji za III kw.2019r. | | | |
| Posiadane akcje zwykłe | 16 | 0 | 0 |
| Posiadane akcje uprzywilejowane | | | |
| Udział w kapitale | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Udział w zysku | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Udział w głosach | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

W dniu 19 kwietnia 2019r MIRBUD S.A., posiadając 86,28% akcji spółki JHM DEVELOPMENT S.A., opublikował raportem bieżącym nr 10/2019 informację o przyjęciu założeń transakcji mającej na celu doprowadzenie do przejęcia pełnej kontroli nad JHM DEVELOPMENT S.A. i wycofaniu jej akcji z obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Na dzień publikacji sprawozdania MIRBUD S.A. posiada 95,63% akcji spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Akcje spółki będące w posiadaniu wiceprezesa Zarządu Pana Jerzego Mirgosa zostały zbyte w liczbie 4 304 984 szt. w wyniku zawarcia i rozliczenia transakcji nabycia akcji spółki JHM DEVELOPMENT S.A. w ramach przeprowadzonego przez spółkę MIRBUD S.A. skupu akcji JHM DEVELOPMENT S.A.

Posiadane akcje JHM DEVELOPMENT S.A. przez Prezes Zarządu Panią Reginę Biskupską i Sekretarz Rady Nadzorczej Panią Agnieszkę Bujnowską również zostały zbyte w ramach przeprowadzonego przez spółkę MIRBUD S.A. skupu akcji JHM DEVELOPMENT S.A.

Nota 13. Rezerwy

| Rezerwy | w tys. PLN | | |
|--|---------------------|-------------------|-------------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| <u>Rezerwy długoterminowe</u> | <u>9</u> | <u>22</u> | <u>22</u> |
| rezerwa na odprawy emerytalne | 9 | 22 | 22 |
| pozostałe rezerwy długoterminowe | | | |
| <u>Rezerwy krótkoterminowe</u> | <u>2 630</u> | <u>193</u> | <u>364</u> |
| rezerwa na odprawy emerytalne | | | |
| rezerwy na naprawy gwarancyjne | | | |
| rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych | | | |
| pozostałe rezerwy krótkoterminowe | 2 630 | 193 | 364 |
| <u>Razem</u> | <u>2 639</u> | <u>215</u> | <u>386</u> |

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

| Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne | w tys. PLN | | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| <u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u> | <u>74 783</u> | <u>59 093</u> | <u>55 443</u> |
| Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych | | | |
| Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek | 66 740 | 48 593 | 55 443 |
| Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych | | | |
| Wyemitowane papiery dłużne | 8 043 | 10 500 | |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | | | |
| Pozostałe | | | |
| <u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u> | <u>12 610</u> | <u>6 727</u> | <u>6 699</u> |
| Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych | | | |
| Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek | 12 610 | 6 645 | 6 699 |
| Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych | | | |
| Wyemitowane papiery dłużne | | 81 | |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | | | |
| Pozostałe | | | |
| <u>Razem</u> | <u>87 393</u> | <u>65 820</u> | <u>62 143</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 01-01-2018 | 54 870 | | | 365 | | 55 235 |
| Naliczone odsetki | 6 351 | | 240 | 6 | | 6 597 |
| Zapłacone odsetki | -6 225 | | -159 | -6 | | -6 390 |
| Zaciągnięcia | 29 146 | | 10 581 | | | 39 727 |
| Spłaty | -28 777 | | | -365 | | -29 142 |
| Średni stan zobowiązań | 55 054 | | 5 291 | 183 | | 60 527 |
| Realna stopa procentowa | 11,54% | | 4,54% | 3,29% | | 10,90% |
| Stan na 31-12-2018 | 55 238 | | 10 581 | | | 65 820 |
| minimalne opłaty do 1 roku | 6 644 | | 81 | | | 6 726 |
| minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat | 29 399 | | 10 500 | | | 39 898 |
| minimalne opłaty powyżej 5 lat | 19 195 | | | | | 19 195 |
| odsetki płatne do 1 roku | 4 100 | | 630 | | | 4 730 |
| odsetki płatne od 1 roku do 5 lat | 10 174 | | 1 890 | | | 12 064 |
| odsetki płatne powyżej 5 lat | 1 920 | | | | | 1 920 |
| Przybliżona wartość godziwa | 71 432 | | 711 | | | 84 533 |
| Stan na 2019-01-01 | 55 238 | | 10 581 | | | 65 820 |
| Naliczone odsetki | 6 020 | | 378 | | | 6 399 |
| Zapłacone odsetki | -5 654 | | -378 | | | -6 032 |
| Zaciągnięcia | 63 065 | | | | | 63 065 |
| Spłaty | -36 497 | | -2 538 | | | -39 035 |
| Średni stan zobowiązań | 67 294 | | 9 312 | | | 76 606 |
| Realna stopa procentowa | 8,95% | | 4,06% | | | 8,35% |
| stan na 30-09-2019 | 79 350 | | 8 043 | | | 87 393 |
| minimalne opłaty do 1 roku | 12 610 | | | | | 12 610 |
| minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat | 41 962 | | 8 043 | | | 50 005 |
| minimalne opłaty powyżej 5 lat | 24 777 | | | | | 24 777 |
| odsetki płatne do 1 roku | 5 193 | | 442 | | | 5 635 |
| odsetki płatne od 1 roku do 5 lat | 10 281 | | 426 | | | 10 707 |
| odsetki płatne powyżej 5 lat | 2 694 | | | | | 2 694 |
| Przybliżona wartość godziwa | 97 517 | | 8 911 | | | 106 428 |

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

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

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

Emitent w celu zabezpieczenia Obligacji złożył w dniu 14.08.2018r oświadczenie o ustanowieniu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji w formie hipoteki na wybudowanych lokalach.

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

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

Do dnia 30 września 2019 r. Emitent w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji dokonał przedterminowego częściowego wykupu łącznie 2 457 szt. obligacji serii B.

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

| Zobowiązania handlowe i pozostałe | w tys. PLN | | |
|---|---------------|---------------|---------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| Zobowiązania długoterminowe | 2 257 | 3 969 | 3 803 |
| Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych | | | |
| Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych | | 1 880 | 1 880 |
| Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych | | | |
| Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych | | | |
| Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych | 2 257 | 2 089 | 1 923 |
| Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych | | | |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 82 959 | 44 499 | 39 960 |
| Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych | 11 593 | 10 719 | 6 320 |
| Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych | | 1 080 | 1 880 |
| Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych | | | |
| Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych | 2 660 | 4 038 | 3 725 |
| Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych | | | |
| Zaliczki otrzymane | 55 798 | 16 970 | 16 874 |
| Zobowiązania wekslowe | | | |
| Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych | 1 331 | 606 | 939 |
| Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń | 186 | 196 | 186 |
| Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych | 10 297 | 9 744 | 9 612 |
| Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych | 1 093 | 1 146 | 424 |
| Razem | 85 216 | 48 467 | 43 763 |

| Struktura wiekowa zobowiązań | w tys. PLN | | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| Zobowiązania | 85 216 | 48 467 | 43 763 |
| nieprzeterminowane | 85 159 | 48 319 | 43 684 |
| przeterminowane do 3 miesięcy | 56 | 148 | 78 |
| przeterminowane od 3 do 6 miesięcy | | | |
| przeterminowane od 6 do 12 miesięcy | | | |
| przeterminowane powyżej 12 miesięcy | | | |
| Przeterminowane razem | 56 | 148 | 78 |

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: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług | 18 999 | 63 300 | 28 614 | 102 162 |
| - do jednostek powiązanych | | | | |
| - do pozostałych jednostek | 18 999 | 63 300 | 28 614 | 102 162 |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów | 1 263 | 3 914 | 2 090 | 9 083 |
| - do jednostek powiązanych | | | | |
| - do pozostałych jednostek | 1 263 | 3 914 | 2 090 | 9 083 |
| Przychody netto ze sprzedaży materiałów | | | | |
| - do jednostek powiązanych | | | | |
| - do pozostałych jednostek | | | | |
| Razem | 20 262 | 67 215 | 30 705 | 111 245 |

| Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży | w tys. PLN | | | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług | 18 999 | 63 300 | 28 614 | 102 162 |
| - sprzedaż krajowa | 18 999 | 63 300 | 28 614 | 102 162 |
| - sprzedaż eksportowa | | | | |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów | 1 263 | 3 914 | 2 090 | 9 083 |
| - sprzedaż krajowa | 1 263 | 3 914 | 2 090 | 9 083 |
| - sprzedaż eksportowa | | | | |
| Przychody netto ze sprzedaży materiałów | | | | |
| - sprzedaż krajowa | | | | |
| - sprzedaż eksportowa | | | | |
| Razem | 20 262 | 67 215 | 30 705 | 111 245 |

| Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji | w tys. PLN | | | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji | | | | |
| Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych | | | | |
| Razem | | | | |
| Koszty poniesione usług w trakcie realizacji | | | | |
| Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych | | | | |
| Razem | | | | |
| Straty na kontraktach realizowanych | | | | |
| Wpływ na wynik finansowy bieżący | | | | |
| Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy | | | | |

Nota 18. Koszt własny sprzedaży

| Koszty własne sprzedaży | w tys. PLN | | | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Koszty wytworzenia sprzedanych produktów | -11 922 | -41 027 | -19 894 | -74 852 |
| - do jednostek powiązanych | | | | |
| - do pozostałych jednostek | -11 922 | -41 027 | -19 894 | -74 852 |
| Wartość sprzedanych towarów | -1 140 | -3 749 | -1 991 | -8 771 |
| - do jednostek powiązanych | | | | |
| - do pozostałych jednostek | -1 140 | -3 749 | -1 991 | -8 771 |
| Wartość sprzedanych materiałów | | | | |
| - do jednostek powiązanych | | | | |
| - do pozostałych jednostek | | | | |
| Razem | -13 062 | -44 776 | -21 885 | -83 623 |

| Struktura geograficzna kosztu własnego sprzedaży | w tys. PLN | | | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Koszty wytworzenia sprzedanych produktów | -11 922 | -41 027 | -19 894 | -74 852 |
| - koszty własne sprzedaży krajowej | -11 922 | -41 027 | -19 894 | -74 852 |
| - koszty własne sprzedaży eksportowej | | | | |
| Wartość sprzedanych towarów | -1 140 | -3 749 | -1 991 | -8 771 |
| - koszty własne sprzedaży krajowej | -1 140 | -3 749 | -1 991 | -8 771 |
| - koszty własne sprzedaży eksportowej | | | | |
| Wartość sprzedanych materiałów | | | | |
| - koszty własne sprzedaży krajowej | | | | |
| - koszty własne sprzedaży eksportowej | | | | |
| Razem | -13 062 | -44 776 | -21 885 | -83 623 |

| Struktura kosztów według rodzajów | w tys. PLN | | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Amortyzacja | -110 | -309 | -214 |
| Zużycie materiałów i energii | -1 076 | -3 350 | -2 245 |
| Usługi obce | -36 873 | -95 259 | -42 105 |
| Podatki i opłaty, w tym: | -649 | -2 324 | -1 658 |
| Wynagrodzenia | -1 204 | -3 742 | -2 302 |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | -175 | -557 | -334 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | -2 764 | -7 240 | -3 461 |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | -1 010 | -3 326 | -8 771 |
| Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki | | | |
| Razem | -43 861 | -116 107 | -61 089 |

| Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym | w tys. PLN | | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| W koszcie własnym sprzedaży | -13 062 | -44 776 | -83 623 |
| W zmianie stanów aktywów | -26 971 | -60 821 | 32 012 |
| W kosztach sprzedaży | -2 071 | -5 104 | -4 520 |
| W kosztach ogólnych zarządu | -1 756 | -5 405 | -4 959 |
| W innych pozycjach | | | |
| Razem: | -43 861 | -116 107 | -61 089 |

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

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

Nota 20. Pozostałe przychody i koszty

| Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności | Nr Noty | w tys. PLN | | | |
|---|---------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| 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 | Nr Noty | w tys. PLN | | | |
|---|---------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Koszty sprzedaży | | -2 071 | -5 104 | -1 411 | -4 520 |
| Koszty zarządu | | -1 756 | -5 405 | -1 657 | -4 959 |
| Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne | | -143 | -143 | | |
| Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne | | | | | |
| Koszty restrukturyzacji | | | | | |
| Wynik z rozliczeń spraw sądowych | | | | | |
| Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych | | | -106 | | |
| 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 | | 214 | 628 | 233 | 825 |
| Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy | | | | | |
| Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności | | | | | |
| Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe | | | | | |
| Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych | | | | | |
| Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej | | | | | |
| Inne przychody | | 2 517 | 3 154 | 244 | 945 |
| Inne koszty | | -228 | -975 | -254 | -1 058 |
| Przychody razem | | 2 731 | 3 782 | 477 | 1 770 |
| Koszty razem | | -4 198 | -11 733 | -3 321 | -10 537 |

| Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne | Nr Noty | w tys. PLN | | | |
|---|---------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | | | | |
| -zawiązanie odpisu aktualizującego | | | | | |
| -odwrócenie odpisu aktualizującego | | | | | |
| Wartości niematerialne | | | | | |
| -zawiązanie odpisu aktualizującego | | | | | |
| -odwrócenie odpisu aktualizującego | | | | | |
| Należności | | -143 | -143 | | |
| -zawiązanie odpisu aktualizującego | | -143 | -143 | | |
| -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 | | -143 | -143 | | |
| Razem odwrócenie odpisów aktualizujących | | | | | |

| Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych | Nr Noty | w tys. PLN | | | |
|---|---------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| 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 | Nr Noty | w tys. PLN | | | |
|---|---------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Dywidendy do jednostek powiązanych | | | | | |
| Dywidendy do jednostek pozostałych | | | | | |
| Odsetki do jednostek powiązanych | | 181 | 537 | 181 | 698 |
| Odsetki do jednostek pozostałych | | 33 | 90 | 52 | 127 |
| Przychody ze sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych | | | | | |
| Koszt własny sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych | | | | | |
| Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych | | | | | |
| Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych | | | | | |
| Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających | | | | | |
| Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających | | | | | |
| Odwroćenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych | | | | | |
| Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe | | | | | |
| Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy | | | | | |
| Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy | | | | | |
| Dodatnie różnice kursowe | | | | | |
| Ujemne różnice kursowe | | | | | |
| Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej | | 214 | 628 | 233 | 825 |

| Inne przychody | Nr Noty | w tys. PLN | | | |
|--|---------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Dotacje otrzymane | | | | | |
| Pozostałe przychody od jednostek powiązanych | | | | | |
| Pozostałe przychody od pozostałych jednostek | | 2 517 | 3 154 | 244 | 945 |
| Razem | | 2 517 | 3 154 | 244 | 945 |

| Inne koszty | Nr Noty | w tys. PLN | | | |
|---|---------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Darowizny | | | | -1 | -1 |
| Pozostałe koszty od jednostek powiązanych | | | | | |
| Pozostałe koszty od pozostałych jednostek | | -228 | -975 | -253 | -1 057 |
| Razem | | -228 | -975 | -254 | -1 058 |

Nota 21. Koszty finansowe

| Koszty finansowe | Nr Noty | w tys. PLN | | | |
|---|---------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Odsetki od kredytów | | -713 | -1 669 | -370 | -1 741 |
| Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych (poreczenia) | | -432 | -1 162 | -333 | -1 000 |
| Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek | | | | | |
| Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych | | | | | |
| Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek | | | | | |
| Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych | | | | | |
| Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek | | | | -1 | -6 |
| Pozostałe odsetki od jednostek powiązanych | | | | | |
| Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek | | | | | |
| Wycena instrumentów kapitałowych | | | | | |
| Odsetki z tytułu umów faktoringowych | | | | | |
| Różnice kursowe od zobowiązań finansowych | | -42 | -135 | | -214 |
| Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych | | | | | -4 |
| Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek | | -153 | -66 | -12 | -17 |
| Koszty razem finansowe | | -1 339 | -3 032 | -716 | -2 981 |

Nota 22. Podatek dochodowy

| Podatek dochodowy | w tys. PLN | | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2018 do 31.12.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Podatek dochodowy część bieżąca | -1 145 | -3 155 | -2 300 |
| Podatek dochodowy część odroczone | -562 | -998 | -678 |
| Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego | | | |
| Korekty dotyczące lat poprzednich | | | |
| Razem podatek dochodowy | -1 706 | -4 153 | -2 978 |

| Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej | w tys. PLN | | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2018 do 31.12.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 11 455 | 21 589 | 15 874 |
| Stawka ustawowa podatku w % | 19% | 19% | 19% |
| Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny) | -2 177 | -4 102 | -3 016 |
| 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 | 471 | -51 | 38 |
| Inne | | | |
| Podatek dochodowy w rachunku wyników | -1 706 | -4 153 | -2 978 |

| Podatek odroczony | w tys. PLN | | |
|--|---------------|---------------|---------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| Aktywo z tytułu podatku odroczonego | 919 | 427 | 747 |
| - z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze | 19 | 21 | 24 |
| - z tytułu pozostałych rezerw | 441 | 12 | 18 |
| - z tytułu naliczonych odsetek | | 19 | 26 |
| - z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe | 50 | 24 | 84 |
| - z tytułu wyceny inwestycji | 206 | 206 | 342 |
| - z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych | | | |
| - z tytułu strat z lat ubiegłych | 42 | 42 | 153 |
| - z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych | 69 | 65 | 58 |
| - z tytułu różnic kursowych | 13 | 1 | |
| - pozostałe | 79 | 37 | 42 |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego | -9 341 | -8 287 | -8 288 |
| - z tytułu naliczonych odsetek | -1 | -5 | -1 |
| - z tytułu wyceny inwestycji | -3 383 | -3 383 | -3 422 |
| - z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych | | | |
| - z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych | -5 475 | -4 867 | -4 843 |
| - z tytułu różnic kursowych | | | -8 |
| - z tytułu wartości firmy | | | |
| - pozostałe | -481 | -32 | -14 |
| Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto | -8 422 | -7 860 | -7 541 |

| Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto | w tys. PLN | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2018 do 31.12.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu | -7 860 | -6 862 | -6 862 |
| Odniesienie na wynik finansowy | -562 | -998 | -678 |
| Odniesienie na pozostałe całkowite dochody | | | |
| Inne odniesienie na kapitał własny | | | |
| Jednostki zależne | | | |
| Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu | -8 422 | -7 860 | -7 541 |

| Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) | w tys. PLN | | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2018 do 31.12.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu | -2 217 | -72 | -72 |
| Zapłata (zwrot) podatku dochodowego | 3 809 | 1 010 | 720 |
| Bieżące naliczenie podatku dochodowego | -1 145 | -3 155 | -2 300 |
| Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu | 448 | -2 217 | -1 652 |

Nota 23. Inne całkowite dochody

| Inne całkowite dochody | w tys. PLN | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat | | |
| Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych | | |
| Zyski i straty aktuarialne | | |
| Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach | | |
| Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków | | |
| Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody | | |
| Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń | | |
| Skutki aktualizacji majątku trwałego | | |
| Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat | | |
| Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach | | |
| Inne całkowite dochody netto | | |
| Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących | | |
| Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej | | |

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

Nota 24. Zysk na jedną akcję

| Zysk na jedną akcję | Nr Noty | w PLN | | | |
|--|---------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej | | 3 977 | 9 749 | 4 269 | 12 896 |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej | | | | | |
| Razem | | 3 977 | 9 749 | 4 269 | 12 896 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tysiącach sztuk | | 69 200 | 69 200 | 69 200 | 69 200 |
| Podstawowy zysk na jedną akcję w PLN | | 0,06 | 0,14 | 0,06 | 0,19 |
| Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek) | | | | | |
| Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję | | 3 977 | 9 749 | 4 269 | 12 896 |
| 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 | 69 200 | 69 200 |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję | | 0,06 | 0,14 | 0,06 | 0,19 |

Nota 25. Segmenty operacyjne.

| Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym | Działalność deweloperska | Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej | Razem | Wyłączenia | Razem po wyłączeniach wzajemnych |
|--|-----------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2019 do 30.09.2019 |
| <u>Działalność kontynuowana</u> | | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 8 312 | 11 954 | 20 266 | -4 | 20 262 |
| Koszt własny sprzedaży | -6 126 | -6 935 | -13 062 | | -13 062 |
| Zysk brutto na sprzedaży | 2 186 | 5 018 | 7 204 | -4 | 7 200 |
| EBIT | 471 | 5 399 | 5 870 | -138 | 5 733 |
| Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem | 267 | 4 127 | 4 393 | | 4 393 |
| Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną | 300 | -717 | -417 | | -417 |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej | 567 | 3 410 | 3 977 | | 3 977 |
| <u>Działalność zaniechana</u> | | | | | |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej | | | | | |
| <u>ZYSK (STRATA) NETTO</u> | <u>567</u> | <u>3 410</u> | <u>3 977</u> | | <u>3 977</u> |
| <u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u> | <u>567</u> | <u>3 410</u> | <u>3 977</u> | | <u>3 977</u> |

| Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym | Działalność deweloperska | Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej | Razem | Wyłączenia | Razem po wyłączeniach wzajemnych |
|--|-----------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 |
| <u>Działalność kontynuowana</u> | | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 32 005 | 35 221 | 67 226 | -11 | 67 215 |
| Koszt własny sprzedaży | -23 517 | -21 259 | -44 776 | | -44 776 |
| Zysk brutto na sprzedaży | 8 488 | 13 962 | 22 449 | -11 | 22 438 |
| EBIT | 3 381 | 11 585 | 14 966 | -479 | 14 487 |
| Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem | 3 171 | 8 284 | 11 456 | | 11 455 |
| Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną | -286 | -1 420 | -1 706 | | -1 706 |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej | 2 885 | 6 864 | 9 750 | | 9 749 |
| <u>Działalność zaniechana</u> | | | | | |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej | | | | | |
| <u>ZYSK (STRATA) NETTO</u> | <u>2 885</u> | <u>6 864</u> | <u>9 750</u> | | <u>9 749</u> |
| <u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u> | <u>2 885</u> | <u>6 864</u> | <u>9 750</u> | | <u>9 749</u> |

| Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym | Działalność deweloperska | Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej | Razem | Wyłączenia | Razem po wyłączeniach wzajemnych |
|--|-----------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 |
| <u>Działalność kontynuowana</u> | | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 18 958 | 11 751 | 30 709 | -4 | 30 705 |
| Koszt własny sprzedaży | -15 126 | -6 760 | -21 886 | | -21 885 |
| Zysk brutto na sprzedaży | 3 832 | 4 991 | 8 823 | -4 | 8 820 |
| EBIT | 2 106 | 4 066 | 6 172 | -196 | 5 975 |
| Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem | 2 073 | 3 188 | 5 261 | -2 | 5 260 |
| Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną | -406 | -583 | -990 | | -991 |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej | 1 666 | 2 605 | 4 271 | -2 | 4 269 |
| <u>Działalność zaniechana</u> | | | | | |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej | | | | | |
| <u>ZYSK (STRATA) NETTO</u> | <u>1 666</u> | <u>2 605</u> | <u>4 271</u> | <u>-2</u> | <u>4 269</u> |
| <u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u> | <u>1 666</u> | <u>2 605</u> | <u>4 271</u> | <u>-2</u> | <u>4 269</u> |

| Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym | Działalność deweloperska | Działalność związana 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 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Działalność kontynuowana | | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 77 158 | 34 040 | 111 198 | 47 | 111 245 |
| Koszt własny sprzedaży | -63 351 | -20 272 | -83 623 | | -83 623 |
| Zysk brutto na sprzedaży | 13 807 | 13 768 | 27 575 | 47 | 27 621 |
| EBIT | 9 268 | 10 045 | 19 313 | -458 | 18 855 |
| Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem | 9 141 | 6 676 | 15 817 | 57 | 15 874 |
| Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną | -1 776 | -1 202 | -2 978 | | -2 978 |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej | 7 365 | 5 473 | 12 839 | 57 | 12 896 |
| Działalność zaniechana | | | | | |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej | | | | | |
| ZYSK (STRATA) NETTO | <u>7 365</u> | <u>5 473</u> | <u>12 839</u> | <u>57</u> | <u>12 896</u> |
| Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej | <u>7 365</u> | <u>5 473</u> | <u>12 839</u> | <u>56</u> | <u>12 896</u> |

| Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym | Działalność deweloperska | Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej | Razem | Wyłączenia | Razem po wyłączeniach wzajemnych |
|--|--------------------------|---|----------------|----------------|----------------------------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2018 | 30.09.2018 | 30.09.2018 | 30.09.2018 | 30.09.2018 |
| Aktywa trwałe | 104 819 | 241 632 | 346 451 | -90 573 | 255 887 |
| Aktywa obrotowe | 200 420 | 5 075 | 205 495 | -543 | 204 957 |
| Aktywa razem | 305 239 | 246 707 | 551 946 | -91 116 | 460 844 |
| Kapitał własny | 257 689 | 175 429 | 433 119 | -88 510 | 344 613 |
| Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 19 082 | 50 783 | 69 865 | -2 318 | 67 556 |
| Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 28 467 | 20 495 | 48 962 | -288 | 48 675 |
| Razem kapitały i zobowiązania | 305 239 | 246 707 | 551 946 | -91 116 | 460 844 |

| Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym | Działalność deweloperska | Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej | Razem | Wyłączenia | Razem po wyłączeniach wzajemnych |
|--|--------------------------|---|----------------|----------------|----------------------------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 30.09.2019 | 30.09.2019 | 30.09.2019 | 30.09.2019 |
| Aktywa trwałe | 109 499 | 235 558 | 345 057 | -88 256 | 256 801 |
| Aktywa obrotowe | 278 194 | 8 880 | 287 074 | -385 | 286 689 |
| Aktywa razem | 387 693 | 244 437 | 632 131 | -88 641 | 543 490 |
| Kapitał własny | 266 956 | 180 451 | 447 407 | -88 505 | 358 902 |
| Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 41 229 | 45 167 | 86 395 | -6 | 86 389 |
| Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 79 508 | 18 820 | 98 328 | -130 | 98 198 |
| Razem kapitały i zobowiązania | 387 693 | 244 437 | 632 131 | -88 641 | 543 490 |

Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

| Transakcje z jednostkami powiązаныmi | w tys. PLN | | | | | | | |
|---|-------------------|------------|--|------------|---------------------------------|------------|---|------------|
| | Jednostki zależne | | Jednostki współzależne i stowarzyszone | | Pozostałe jednostki powiązаныne | | Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel kierowniczy | |
| | 30.09.2019 | 30.09.2018 | 30.09.2019 | 30.09.2018 | 30.09.2019 | 30.09.2018 | 30.09.2019 | 30.09.2018 |
| Przychody ze sprzedaży | 9 | 9 | | | 2 | | 24 | |
| Przychody ze zbycia majątku trwałego | | | | | | | | |
| Przychody z tytułu odsetek | 146 | 181 | | | 537 | 698 | | |
| Pozostałe przychody | | | | | | 303 | | |
| Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych | | | | | 63 696 | 41 934 | | |
| Nabycie usług i inne koszty operacyjne | 2 | | | | 454 | 348 | | |
| Nabycia aktywów trwałych | | | | | 8 841 | | | |
| Koszty odsetek | | | | | 1 473 | 666 | 333 | 333 |
| Pozostałe koszty | | | | | | 94 | 135 | 135 |
| Pożyczki otrzymane | | | | | | | | |
| Pożyczki udzielone | | 2 300 | | | | | | |
| Koszty wynagrodzeń | | | | | | | 1 521 | 1 501 |
| Należności z tytułu pożyczek | | 2 321 | | | | | | |
| Należności handlowe i pozostałe | 17 | 153 | | | 10 231 | 17 890 | | |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek | | | | | | | | |
| Zobowiązania handlowe i pozostałe | | | | | 11 707 | 10 058 | 112 | |

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi odbyły się na warunkach równorzędnych z tymi, które obowiązują w transakcjach zawartych na warunkach rynkowych.

Nota 27. Instrumenty finansowe

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

| Aktywa finansowe wg MSSF 9 | Dostępne do sprzedaży | | Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy | | Wyceniane w zamortyzowanym koszcie | | Instrumenty zabezpieczające | |
|---|-----------------------|--------------|---|------------|------------------------------------|---------------|-----------------------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2019 | 31.12.2018 |
| Pożyczki udzielone | | | | | | | | |
| Pochodne instrumenty finansowe | | | | | | | | |
| Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej | | | | | | | | |
| Należności handlowe i inne | | | | | 23 689 | 23 879 | | |
| Środki pieniężne i ekwiwalenty | | | | | 15 563 | 10 971 | | |
| Pozostałe aktywa finansowe | 3 723 | 1 516 | | | | 3 719 | | |
| Razem Aktywa finansowe | 3 723 | 1 516 | | | 39 252 | 38 569 | | |
| Przychody z dywidend | | | | | | | | |
| Przychody z tytułu odsetek, poręczeń | | | | | 628 | 1 060 | | |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | | | | | | | | |
| Odwrotczenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych | -149 | -134 | | | | | | |
| Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji | | | | | | | | |
| Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych | | | | | | | | |
| Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych | -149 | -134 | | | 628 | 1 060 | | |

| Zobowiązania finansowe wg MSSF 9 | Instrumenty kapitałowe | | Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy | | Wyceniane w za mortyzowanym koszcie | | Instrumenty zabezpieczające | |
|--|------------------------|------------|---|------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2019 | 31.12.2018 |
| Kredyty (w tym leasing) i obligacje | | | | | 87 393 | 65 820 | | |
| Pochodne instrumenty finansowe | | | | | | | | |
| Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej | | | | | | | | |
| Zobowiązania handlowe i inne | | | | | 85 216 | 48 467 | | |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | | | | | | | | |
| <u>Razem zobowiązania finansowe</u> | | | | | <u>172 608</u> | <u>114 287</u> | | |
| Odsetki, poręczenia | | | | | -2 831 | -3 647 | | |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | | | | | -135 | -271 | | |
| 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>-2 966</u> | <u>-3 918</u> | | |

| Tabela : Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT według stanu na dzień 30 września 2019 roku w tys.PLN | | | | | | | | |
|---|--------------------------|----------------------------------|--------|--|---|----------------------------|---------------|---|
| 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. | 2 700 | PLN | 750 | 900 | stopa referencyjna + marża | 30.07.2021 | hipoteka na nieruchomościach |
| BANK SPÓŁDZIELCZY | JHM DEVELOPMENT S.A. | 8 823 | PLN | 4 739 | 441 | WIBOR 3M+marża | 31.12.2034 | hipoteka na nieruchomościach |
| ALIOR BANK S.A. | JHM DEVELOPMENT S.A. | 44 956 | PLN | 0 | 0 | WIBOR 3M+marża | 31.05.2023 | hipoteka na nieruchomościach |
| BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A. | JHM DEVELOPMENT S.A. | 35 725 | PLN | 8 440 | 0 | WIBOR 3M+marża | 30.09.2021 | hipoteka na nieruchomości, poręczenie MIRBUD |
| BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A. | JHM DEVELOPMENT S.A. | 700 | PLN | 407 | 0 | WIBOR 3M+marża | 30.09.2021 | hipoteka na nieruchomości, poręczenie MIRBUD |
| BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A. | JHM DEVELOPMENT S.A. | 17 800 | PLN | 7 380 | 0 | WIBOR 3M+marża | 31.12.2021 | hipoteka umowna na prawie własności nieruchomości |
| BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A. | JHM DEVELOPMENT S.A. | 300 | PLN | 234 | 0 | WIBOR 3M+marża | 31.12.2021 | hipoteka umowna na prawie własności nieruchomości |
| BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A. | JHM DEVELOPMENT S.A. | 12 729 | PLN | 8 901 | 0 | WIBOR 3M+marża | 31.12.2021 | hipoteka na nieruchomości |
| BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A. | JHM DEVELOPMENT S.A. | 28 920 | PLN | 0 | 5 314 | WIBOR 3M+marża | 31.12.2021 | hipoteka na nieruchomości |
| BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A. | JHM DEVELOPMENT S.A. | 570 | PLN | 0 | 351 | WIBOR 3M+marża | 31.05.2020 | hipoteka na nieruchomości |
| BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A. | JHM 2 sp. z o.o. | 4 200 | PLN | 3 738 | 426 | WIBOR 3M+marża | 10.08.2024 | hipoteka na nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach |
| SANTANDER BANK POLSKA S.A. | MARYWILSKA 44 sp. z o.o. | 33 000 | PLN | 24 818 | 3 273 | WIBOR 3M+marża | 02.05.2028 | poręczenie MIRBUD S.A, JHM 1 Sp. z o.o., Expo Mazury S.A., Jerzy Mirgos, depozyt 1.800 tys. zł, cesja wierzytelności, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny, zastaw rejestrowy z rachunku bieżącego |
| SANTANDER BANK POLSKA S.A. | MARYWILSKA 44 sp. z o.o. | 5 000 | PLN | 0 | 1 276 | WIBOR 1M+marża | 30.12.2019 | kredyt odnawialny w rach.bieżącym, poręczenie Mirbud S.A.cesja wierzytelności, weksel własny, zastaw rejestrowy z rachunku bieżącego |
| SANTANDER BANK POLSKA S.A. | JHM 1 sp. z o.o. | 2 350 | EUR | 7 352 | 610 | EURIBOR +marża | 30.09.2031 | hipoteka na nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach, poręczenie MIRBUD |
| Razem kredyty i pożyczki grupa JHM | | | | 66 758 | 12 591 | | | |

Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

| Wynagrodzenie biegłego rewidenta | w tys. PLN | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2018 do 31.12.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 48 | 48 | 48 |
| Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego | 30 | 30 | 5 |
| Pozostałe usługi | | | |
| Razem | 79 | 79 | 53 |

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: | Za okres: |
| | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2018 do 31.12.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Pracownicy nieprodukcyjni | 38 | 36 | 36 |
| Pracownicy produkcyjni | 0 | 0 | 0 |
| Osoby współpracujące na umowach kontraktowych | 13 | 13 | 13 |
| Razem | 51 | 49 | 49 |

Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone

Spółka nie deklarowała wypłaty dywidendy za 2018 rok.

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 dd-mm-rrrr |
|--|---|--------------------|----------------|----------------|-----------------------------------|---------------|--|--|--------------------------------|
| | | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | | | |
| | | 30.09.2019 | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2019 | 31.12.2018 | | | |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/50/K/OB./18, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. | zabezpieczenie hipoteczne | 8 440 | 60 732 | 60 732 | 51 048 | 23 080 | 30.09.2021 | | |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/51/K/OB./18, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. | zabezpieczenie hipoteczne | 407 | 1 260 | 1 260 | 51 048 | 23 080 | 30.09.2021 | | |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 30/KG010/18, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach | zabezpieczenie hipoteczne | 1 650 | 5 400 | 5 400 | 2 825 | 3 436 | 31.07.2021 | | |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 8/G/O/040/18, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach | zabezpieczenie hipoteczne | | | 8 000 | | 12 521 | 02.11.2020 | | |
| Zabezpieczenie obligacji serii B | zabezpieczenie hipoteczne | 8 043 | 15 015 | 15 015 | 6 782 | 9 271 | 14.08.2021 | | |
| Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego, zgodnie z umową S/64/11/2018/1245/K/KON, udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska | zabezpieczenie hipoteczne | 5 314 | 44 235 | | 26 904 | | 31.12.2021 | | |
| Zabezpieczenie kredytu odnawialnego, zgodnie z umową S/65/11/2018/1245/K/KOO, udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska | zabezpieczenie hipoteczne | 350 | 44 235 | | 26 904 | 0,00 | 31.05.2020 | | |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/34/K/OB/19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. | zabezpieczenie hipoteczne | 7 380 | 30 260 | | 19 526 | | 31.12.2021 | | |
| Zabezpieczenie kredytu rewolwingowego zgodnie z umową 3472510/33/K/RE/19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. | zabezpieczenie hipoteczne | 234 | 510 | | 19 526 | 0,00 | 31.12.2021 | | |
| Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy | zabezpieczenie hipoteczne | 5 180 | 17 646 | | 9 318 | | 31.12.2034 | | |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/162/K/OB/18, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. | zabezpieczenie hipoteczne | 8 901 | 21 640 | | 16 595 | 0,00 | 31.12.2021 | | |
| Zabezpieczenie kredytu KIN\173850 | depozyt pieniężny, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie | 28 091 | 28 091 | 30 545 | 6 956 | 2 273 | 02.05.2028 | | |
| Zabezpieczenie kredytu KRB\13313177 | cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego | 1 276 | 1 276 | 1 579 | 6 956 | 2 273 | 30.12.2019 | | |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową U0002696687748, udzielonego przez Alior Bank | zabezpieczenie hipoteczne | | | 17 250 | | 13 535 | 31.12.2024 | | |
| Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego, zgodnie z umową nr WAR/6570/19/682/RB udzielonego przez BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna | zabezpieczenie hipoteczne, zastaw rejestrowy na udziałach | 4 164 | 6 465 | | 13 535 | | 10.08.2024 | | |
| RAZEM | | 79 430 | 232 530 | 139 781 | 153 489 | 64 116 | | | |

| 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: | |
| | | 30.09.2019 | 30.09.2019 | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2019 | 31.12.2018 | |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową KNK 1622269 udzielonego przez DEUTSCHE BANK (obecnie Santander Bank Polska SA) | zabezpieczenie hipoteczne, zastaw rejestrowy na udziałach | 7 962 | 1 821 | 3 525. | 3 525. | 18 842 | 18 842 | 30.09.2031 |
| Razem | | 7 962 | 1 821 | 3 525. | 3 525. | 18 842 | 18 842 | |

| Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań | w tys. PLN | |
|---|----------------|---------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | |
| Nieruchomości inwestycyjne | 40 094 | 47 357 |
| Aktywa finansowe | | |
| Wartości niematerialne | | |
| Pozostałe aktywa | 132 237 | 35 601 |
| Razem | 172 331 | 82 958 |

Nota 38. Sprawy sądowe

Przed Sądem Okręgowym w Łodzi X Wydziałem Gospodarczym toczy się sprawa z powództwa Piotra Szczęsnego i Jana Bednarza przeciwko Spółce JHM DEVELOPMENT S.A. o uchylenie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Aktualnie sprawa jest w toku przed tym Sądem jako Sądem I instancji. Sygn. akt X GC 595/19.

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

- ryzyko niskie – brak odpisu / rezerwy
- ryzyko średnie – odpis 50% wartości brutto / rezerwa na 50% roszczenia
- ryzyko wysokie – odpis 100% wartości brutto / rezerwa na 100% roszczenia
- 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 zobowiązania w tys. PLN | | Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN | | |
|---|--|---------------------------------|---------------|--|---------------|-----------------------------|
| | | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | data wygaśnięcia poręczenia |
| | | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2019 | 31.12.2018 | dd-mm-rrrr |
| Wobec jednostek powiązanych | | | | | | |
| Marywilska 44 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 S.A. | Zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym PKO | 30 000 | 30 000 | 7 973 | 8 583 | 24.06.2020 |
| Mirbud S.A. | Zabezpieczenie kredytu obrotowego w BOŚ Bank | 49 815 | 49 815 | 6 329 | 6 329 | 21.07.2024 |
| JHM 2 Sp. z o.o. | Zabezpieczenie związane z umową kredytu U0002696687748 udzielonego spółce JHM2 Sp. z o.o. przez ALIOR BANK | | 1 939 | | 1 939 | 31.12.2024 |
| Wobec pozostałych jednostek | | | | | | |
| Razem | | 80 465 | 82 404 | 14 952 | 17 501 | |

W skład zabezpieczenia kredytów wchodzi nieruchomości w Łodzi i Woli Pękoszewskiej.

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 niepowiązanymi 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 odsetki

- ustawowe od kwot niezwróconych w terminie,
- o umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Kwoty wynagrodzeń z tytułu udzielonych zabezpieczeń zostało przedstawione w: Nocie 26 *Transakcje z jednostkami powiązanymi*.

Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem

Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

Została zawarta umowa ramowa z Bankiem BNP PARIBAS POLSKA zabezpieczająca ryzyko wzrostu stopy procentowej dla 50% kapitału kredytu na cały okres kredytowania.

Na dzień 30.09.2019 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 pieniędzy | | | Ryzyko wartości godziwej | | |
|--|-----------------------------|---------------|---------------|--------------------------|------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów | 79 350 | 65 820 | 62 143 | | | |
| Pożyczki udzielone | | | | | | |
| Inne aktywa finansowe | | | | | | |
| Inne zobowiązania finansowe-obligacje | 8 043 | | | | | |
| Razem | 87 393 | 65 820 | 62 143 | | | |

Ryzyko zmiany kursów walut

| Pozycje narażone na zmianę kursów walut | EUR | | | Inne KZT (tenge) | |
|---|--------------|--------------|--------------|------------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 | 30.09.2019 | 30.09.2019 |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów | 1 821 | 2 062 | 2 109 | | |
| Pożyczki udzielone | | | | | |
| Należności handlowe i pozostałe | | | | | |
| Zobowiązania handlowe i pozostałe | | | | | |
| Środki pieniężne | | | | | |
| Inne aktywa finansowe | | | | | |
| Razem | 1 821 | 2 062 | 2 109 | | |

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

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: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| Kredyty ogółem | 87 393 | 65 820 | 62 143 |
| Środki pieniężne i ekwiwalenty | -15 563 | -10 971 | -13 543 |
| Zadłużenie netto | 71 829 | 54 849 | 48 600 |
| Kapitał własny | 358 902 | 349 153 | 344 613 |
| Kapitał ogółem | 430 731 | 404 002 | 393 213 |
| Wskaźnik zadłużenia | 16,7% | 13,6% | 12,4% |

XII. INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

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

W raportowanym okresie na osiągnięte wyniki z podstawowej działalności spółek z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT miały wpływ następujące czynniki wewnętrzne i zewnętrzne.

- Utrzymanie dobrego poziomu wynajmu powierzchni handlowej w Kompleksie Handlowym MARYWILSKA 44 - zarówno w Centrum Handlowym jak i w oddanym do użytkowania pod koniec 2017 roku Parku Handlowym, co pozwoliło zwiększyć przychody z podstawowej działalności spółki Marywilaska 44 Sp. z o.o. o ponad 4,3%, a zysk brutto oraz zysk netto o 31%.

- Sprzedaż przez JHM DEVELOPMENT S.A. w ciągu trzech kwartałów bieżącego roku 115 lokali mieszkalnych i 52 garaży/miejsc postojowych w porównaniu do 297 lokali mieszkalnych i 202 garaży/miejsc postojowych w analogicznym okresie poprzedniego roku. Na poziom przychodów ze sprzedaży (przekazania lokali) w raportowanym okresie wpływ miał niski poziom mieszkań gotowych jakim dysponowała Spółka, co wynikało z bardzo dobrego tempa sprzedaży w poprzednim okresie. Jednocześnie należy odnotować wysoką liczbę podpisywanych umów deweloperskich dotyczących mieszkań w budowie. Wyniki finansowe tej sprzedaży ujawnione zostaną po oddaniu tych inwestycji do użytkowania i przeniesieniu własności lokali.
- Realizowane inwestycje korzystają z finansowania kredytami inwestycyjnymi i obrotowymi. W raportowanym okresie realizowane inwestycje deweloperskie posiadały zapewnione finansowanie nakładów w oparciu o umowy kredytowe podpisane w roku 2019 oraz 2018. Dotyczy to inwestycji realizowanych w Skierniewicach – *Apartamenty Reymonta*, w Koninie – III etap *Osiedla Diamentowego*, w Katowicach – II etap *Osiedla Twoja Dolina*, oraz w Rumi – III etap *Osiedla Królewskiego*.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. nie prowadziły robót inwestycyjnych i nie zawierały nowych umów o roboty budowlane.

Na osiągnięte wyniki w raportowanym okresie wpływ miały również następujące czynniki zewnętrzne:

- utrzymanie wysokiego poziomu popytu na podstawowe produkty mieszkaniowe oferowane przez Spółkę,
- dostępność na rynku usług budowlanych oraz ich koszt,
- polityka monetarna państwa, a w tym polityka stóp procentowych i jej wpływ na niższy koszt kredytów, w szczególności kredytów hipotecznych. Jednocześnie rok 2019 jest kolejnym rokiem dalszego zaostrzania kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych przez banki.

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie zawarte zostały następujące umowy:

- W dniu 26 lutego 2019 roku została podpisana z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie umowa kredytu nieodnawialnego przeznaczonego na finansowanie w wartości netto przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie II etap osiedla Twoja Dolina w Katowicach. (Umowa Kredytowa 1).

Ponadto w dniu 26 lutego 2019 roku została podpisana z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie umowa o kredyt odnawialny przeznaczony na finansowanie podatku VAT związanego z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie II etap osiedla Twoja Dolina w Katowicach (dalej: Umowa Kredytowa 2).

Bank udzielił Emitentowi kredytu w ramach Umowy Kredytowej 1 na poniższych warunkach:

1. Kwota kredytu: 28.920,0 tys. zł;
2. Okres kredytowania: od dn. 26.02.2019r. do 31.12.2021r.;
3. Cel kredytowania: współfinansowanie oraz refinansowanie wartości netto realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie II etap osiedla Twoja Dolina w Katowicach w postaci zespołu mieszkalnego wielorodzinnego składającego się z dwóch budynków z garażem podziemnym, instalacjami wewnętrznymi.;

4. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:

- hipoteką umowną do kwoty 44 235 tys. zł, na przysługującym Emitentowi prawie użytkowania wieczystego nieruchomości; wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz Kredytu na VAT (Umowa Kredytowa 1, Umowa Kredytowa 2);

- przelewem wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych, a po zakończeniu Inwestycji przelewem wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych z wyłączeniem lokali wyodrębnionych na rzecz poszczególnych nabywców; wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz Kredytu na VAT (Umowa Kredytowa 1, Umowa Kredytowa 2);

5. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej – (WIBOR 3M + stała marża Banku);

6. Spłata odsetek: miesięcznie;

7. Termin spłaty kredytu wraz z odsetkami: 31.12.2021 r.

Bank udzielił Emitentowi kredytu w ramach Umowy Kredytowej 2 na poniższych warunkach:

1. Kwota kredytu: 570,0 tys. zł;

2. Okres kredytowania: od 26.02.2019r. do 31.05.2020r.;

3. Cel kredytowania: finansowanie podatku VAT związanego z realizacją drugiego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego pn. Osiedle Twoja Dolina w Katowicach;

4. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:

- hipoteką umowną do kwoty 44 235 tys. zł, na przysługującym Emitentowi prawie użytkowania wieczystego nieruchomości; wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz Kredytu nieodnawialnego (Umowa Kredytowa 2, Umowa Kredytowa 1);

- przelewem wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych, a po zakończeniu Inwestycji przelewem wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych z wyłączeniem lokali wyodrębnionych na rzecz poszczególnych nabywców. Wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz Kredytu Nieodnawialnego (Umowa Kredytowa 2, Umowa Kredytowa 1);

- przelewem wierzytelności pieniężnych z umowy o wykonanie robót budowlano-montażowych; wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz Kredytu Nieodnawialnego (Umowa Kredytowa 2, Umowa Kredytowa 1);

5. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej – stopa procentowa równa jest wysokości stawki referencyjnej, powiększonej o stałą marżę Banku (WIBOR 3M + stała marża Banku);

6. Spłata odsetek: miesięcznie;

7. Termin spłaty kredytu wraz z odsetkami: 31 maja 2020 roku;

- W dniu 15 kwietnia 2019 roku została podpisana z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Grzybowska 81, 00-844 Warszawa (zwanym dalej „Bankiem”), działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz stron konsorcjum bankowego powołanego Umową konsorcjum bankowego nr 5/19/1419 z dnia 15 kwietnia 2019 r. zawartą pomiędzy Bankiem a Bankiem Spółdzielczym w Jasieńcu z siedzibą w 05-604 Jasieniec, ul. Warecka nr 44, umowa kredytu obrotowego deweloperskiego przeznaczonego na finansowanie w wartości netto budowy

III etapu przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie „Osiedle Diamentowe” w Koninie (dalej: „Umowa Kredytowa 1”).

W dniu 15 kwietnia 2019 roku została podpisana z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie umowa o obrotowy odnawialny kredyt rewalwingowy przeznaczony na finansowanie podatku VAT związanego z realizacją III etapu przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie „Osiedle Diamentowe” w Koninie (dalej: „Umowa Kredytowa 2”).

Bank udzielił Emitentowi kredytu w ramach Umowy Kredytowej 1 na poniższych warunkach:

1. Kwota kredytu: 17.800 tys. złotych;
2. Okres kredytowania: od dn. 15 kwietnia 2019 r. do 31 grudnia 2021 r.;
3. Cel kredytowania: współfinansowanie oraz refinansowanie kosztów netto przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych (budynki nr 5 i 6), w ramach III etapu inwestycji „Osiedle Diamentowe” w Koninie przy ul. Topazowej i ul. Berylowej;
4. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:
 - hipoteką umowną do sumy 30.260 tys. złotych - wpis z najwyższym pierwszeństwem - na zabezpieczenie kapitału, wraz z odsetkami, ustanowioną na prawie własności nieruchomości położonej w Koninie,
 - zastawem rejestrowym na wierzytelnościach z Rachunku pomocniczego Kredytobiorcy, prowadzonego w Banku,
 - cesją wierzytelności z tytułu wypłat należności zgromadzonych na rachunku służącym do rozliczania wpłat z Otwartych Mieszkańczych Rachunków Powierniczych,
 - cesją wierzytelności przyszłych z tytułu umów sprzedaży i najmu powierzchni powstałych w ramach kredytowanego Przedsięwzięcia,
5. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej – stopa procentowa równa jest wysokości stawki referencyjnej, powiększonej o stałą marżę Banku (WIBOR 3M + stała marża Banku);
6. Spłata odsetek: miesięcznie;
7. Termin spłaty kredytu wraz z odsetkami: 31 grudnia 2021 r.

Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. Oddział w Warszawie udzielił Emitentowi kredytu w ramach Umowy Kredytowej 2 na poniższych warunkach:

1. Kwota kredytu: 300 tys. złotych;
2. Okres kredytowania: od dn. 15 kwietnia 2019 r. do 31 grudnia 2021 r.;
3. Cel kredytowania: finansowanie podatku VAT związanego z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych (budynki nr 5 i 6), w ramach III etapu inwestycji „Osiedle Diamentowe” w Koninie przy ul. Topazowej i ul. Berylowej;
4. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:
 - hipoteką umowną do sumy 510 tys. złotych – wpis z drugim pierwszeństwem po hipotece umownej do sumy 17.800 tys. złotych ustanowioną na prawie własności nieruchomości położonej w Koninie,
 - cesją wierzytelności z tytułu wypłat należności ze środków zgromadzonych na rachunku służącym

do rozliczania wpłat z OMRP,

- wekslem własnym in blanco z wystawienia Kredytobiorcy na rzecz Banku.

5. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej – stopa procentowa równa jest wysokości stawki referencyjnej, powiększonej o stałą marżę Banku (WIBOR 3M + stała marża Banku);

6. Spłata odsetek: miesięcznie;

7. Termin spłaty kredytu wraz z odsetkami: 31 grudnia 2021 r.

Szczegółowe warunki powyższych umów nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych na rynku.

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie spółka dominująca Grupy - JHM DEVELOPMENT S.A. zawarła następujące znaczące umowy na roboty budowlane i inne znaczące umowy:

- o W dniu 1 lipca 2019 r. Emitent podpisał Umowę (dalej: „Umowa”) z WAMA Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie, ul. Józefa Czyżewskiego 8-10/1B, 81-706 Sopot (dalej: „Generalny Wykonawca”).

Przedmiotem Umowy jest budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z kondygnacją podziemną o funkcji parkingu wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą zewnętrzną w Żyrardowie przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki.

Wartość Umowy: 18 650 tys. zł netto

Termin zakończenia prac wymienionych w Umowie: 31 grudnia 2020 roku.

Szczegółowe warunki przedmiotowej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. nie prowadziły robót inwestycyjnych i nie zawierały nowych umów o roboty budowlane.

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

W raportowanym okresie w spółkach Grupy Kapitałowej nie wystąpiło niespłacenie kredytu lub pożyczki lub naruszenie istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego

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

Czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe w raportowanym okresie nie wystąpiły.

Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.

W prezentowanym okresie nie wystąpiło zjawisko sezonowości lub cykliczności w odniesieniu do prowadzonych działalności, za wyjątkiem wynajmu apartamentów wakacyjnych w Helu.

Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych oraz kapitałowych papierów wartościowych.

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

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

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

Emitent w celu zabezpieczenia Obligacji złożył w dniu 14.08.2018r oświadczenie o ustanowieniu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji w formie hipoteki na wybudowanych lokalach.

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

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

Do dnia 30 września 2019 r. Emitent w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji dokonał przedterminowego częściowego wykupu łącznie 2 457 szt. obligacji serii B.

Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.

W raportowanym okresie Emitent nie dokonał i nie zadeklarował wypłaty dywidendy.

Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane rozszerzone sprawozdanie finansowe za III kwartał 2019r, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

W dniu 4 listopada 2019 r. podpisana została z MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii

Europejskiej 18 Umowa, której przedmiotem jest budowa zespołu mieszkalnego, wielorodzinnego w Łodzi przy ul. Smugowej i Źródłowej, oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na jego użytkowanie.

Wartość Umowy: 40.680.000,00 zł netto

Termin zakończenia prac wymienionych w Umowie: 30 września 2021 r.

Zapisy przedmiotowej umowy nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

Skutki zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

W prezentowanym okresie nie nastąpiły inne zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej. Emitent sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Jednostki podlegających konsolidacji Emitent wskazał w niniejszym raporcie w punkcie „Podmioty zależne i metody konsolidacji”

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

W okresie objętym sprawozdaniem spółki Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz, a wskazany okres nie był objęty prognozami publikowanymi w poprzednich okresach.

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

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – *Kapitały* do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy JHM DEVELOPMENT za okres 01.01.2019r- 30.09.2019r.

Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji Emitenta.

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – *Kapitały* do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy JHM DEVELOPMENT za okres 01.01.2019r- 30.09.2019r..

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

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – *Kapitały* do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy JHM DEVELOPMENT za okres 01.01.2019r- 30.09.2019r

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

Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

W okresie objętym niniejszym raportem:

- a) nie toczyły się żadne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta
- b) toczyły się postępowania dotyczące dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta. Informacje nt. toczących się postępowań i wierzytelności, których łączna wartość stanowi co najmniej 10 % na dzień sporządzenia raportu, przedstawione są w *Nocie nr 38 – Sprawy sądowe*.

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

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

Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

Informacje zostały przedstawione w *Nocie nr 39 – Zobowiązania warunkowe* do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy JHM DEVELOPMENT za okres 01.01.2019r-30.09.2019r.

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

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

Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę, całą branżę deweloperską, jak również branżę zarządzania obiektami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej może mieć wpływ w szczególności kształtowanie się wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych takich jak: 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.

Ewentualne negatywne zmiany w stabilności sytuacji makroekonomicznej i ogólnej koniunktury

gospodarczej Polski mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Do najważniejszych czynników mogących mieć wpływ na przyszłe wyniki Grupy w ocenie Zarządu JHM DEVELOPMENT można zaliczyć:

Czynniki wewnętrzne

- dalszy rozwój działalności deweloperskiej realizowanej poprzez kontynuację działalności w oparciu o inwestycje zakończone oraz realizowane obecnie inwestycje deweloperskie w Katowicach, Koninie, Rumi, Żyrardowie, Łodzi i Zakopanem oraz uruchamianie nowych projektów;
- dalszy rozwój spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. poprzez wzrost wynajmowanej powierzchni handlowej w obiektach Kompleksu Handlowy MARYWILSKA 44;
- wypracowanie wysokiego poziomu marży na realizacji projektów, osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji, także z wykorzystaniem informatycznego systemu zarządzania SAP.

Czynniki zewnętrzne

- polityka rządowa dotycząca budownictwa, w szczególności budownictwa mieszkaniowego, w tym programy pomocy państwa, jak na przykład program Mieszkanie Plus;
- polityka monetarna (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów, w szczególności kredytów hipotecznych);
- dostępność i koszty kredytów inwestycyjnych;
- trendy w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań;
- poziom i warunki konkurencji;
- kształtowanie się poziomu cen materiałów budowlanych i usług budowlanych;
- popyt w budownictwie mieszkaniowym;
- popyt w segmencie rynku wynajmu powierzchni handlowych.

XIII. KWARTALNA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA JHM DEVELOPMENT S.A.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

| Rachunek zysków lub strat | Nr Noty | w tys. PLN | | | |
|---|---------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Działalność kontynuowana | | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 17 | 8 725 | 32 634 | 19 533 | 78 032 |
| Koszt własny sprzedaży | 18 | -6 178 | -23 707 | -15 179 | -63 609 |
| Zysk brutto na sprzedaży | | 2 547 | 8 927 | 4 354 | 14 423 |
| 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 | 281 | 1 210 | 355 | 1 562 |
| Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej | 20 | -1 996 | -6 316 | -2 081 | -6 101 |
| EBIT | | 832 | 3 821 | 2 628 | 9 884 |
| Koszty finansowe | 21 | -203 | -210 | -33 | -127 |
| Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem | | 629 | 3 611 | 2 595 | 9 756 |
| Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną | 22 | 276 | -326 | -508 | -1 895 |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej | | 905 | 3 285 | 2 087 | 7 861 |
| 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 | | 905 | 3 285 | 2 087 | 7 861 |
| Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących | | | | | |
| Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej | | 905 | 3 285 | 2 087 | 7 861 |
| Inne całkowite dochody | | | | | |
| 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 | | | | | |
| Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej | | | | | |
| Łącznie całkowite dochody | | | | | |
| Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących | | | | | |
| Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej | | 905 | 3 285 | 2 087 | 7 861 |

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

| Aktywa | Nr Noty | w tys. PLN | | |
|--|----------|----------------|----------------|----------------|
| | | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| Aktywa trwałe | | 132 613 | 127 746 | 131 101 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 1 | 9 685 | 357 | 307 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 2 | 23 114 | 25 995 | 26 282 |
| Wartości niematerialne | 3 | 810 | 922 | 959 |
| Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) | 4 | 86 565 | 86 565 | 88 865 |
| Inwestycje wyceniane metodą praw własności. | 5 | | | |
| Długoterminowe należności handlowe i pozostałe | 6 | 11 926 | 13 812 | 14 600 |
| Aktywa biologiczne | 7 | | | |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 22 | 513 | 92 | 83 |
| Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) | 8 | | 3 | 4 |
| Aktywa obrotowe | | 278 258 | 218 564 | 200 523 |
| Zapasy | 9 | 245 925 | 184 236 | 164 174 |
| Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego | 22 | 342 | | |
| Należności handlowe i pozostałe należności | 6 | 18 466 | 23 318 | 24 981 |
| Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) | 4 | | 2 321 | 21 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 10 | 13 331 | 8 603 | 11 214 |
| Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) | 8 | 192 | 87 | 133 |
| Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży | 11 | | | |
| Aktywa razem | | 410 871 | 346 310 | 331 624 |

| Kapitały i zobowiązania | Nr Noty | w tys. PLN | | |
|---|-----------|----------------|----------------|----------------|
| | | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | | 30.09.2019 | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
| Kapitał własny | 12 | 290 134 | 286 849 | 284 075 |
| Wyemitowany kapitał podstawowy | | 173 000 | 173 000 | 173 000 |
| Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki | | 3 285 | 10 636 | 7 861 |
| Pozostałe kapitały | | 113 849 | 103 213 | 103 213 |
| Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli | | | | |
| Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | | 41 229 | 24 112 | 19 082 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 22 | 352 | 356 | 417 |
| Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe | 13 | | | |
| Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań | 14 | 38 894 | 21 905 | 16 968 |
| Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe | 15 | 1 984 | 1 851 | 1 698 |
| Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) | 16 | | | |
| Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | | 79 508 | 35 349 | 28 467 |
| Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe | 13 | 2 410 | 149 | 223 |
| Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań | 14 | 7 005 | 983 | 975 |
| Zobowiązania handlowe i pozostałe | 15 | 70 093 | 32 000 | 25 618 |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 22 | | 2 217 | 1 650 |
| 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 | | 410 871 | 346 310 | 331 624 |

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

| Sprawozdanie z przepływów pieniężnych | Nr Noty | w tys. PLN | | |
|--|---------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2018 do 31.12.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Zysk przed opodatkowaniem | | 3 611 | 13 099 | 9 756 |
| Amortyzacja | | 112 | 179 | 142 |
| Zysk / strata z tytułu różnic kursowych | | | | |
| Zysk / strata na działalności inwestycyjnej | | | 5 | 5 |
| Koszty finansowania zewnętrznego | | 2 905 | 2 273 | 1 762 |
| Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych | | 38 226 | 1 714 | -6 897 |
| Zmiana stanu należności | | 6 738 | -9 741 | -12 193 |
| Zmiana stanu zapasów | | -61 690 | -22 971 | -2 909 |
| Zmiana stanu rezerw | | 2 260 | -4 | 70 |
| Zysk / strata z innych instrumentów finansowych | | | | |
| Inne zmiany w kapitale obrotowym | | -102 | 93 | 46 |
| Środki pieniężne z działalności operacyjnej | | -7 941 | -15 353 | -10 216 |
| Zapłacony podatek dochodowy | | -3 312 | -279 | -208 |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | | -11 252 | -15 631 | -10 425 |
| Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych | | | | |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych | | -9 328 | -129 | -79 |
| Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych | | 2 881 | 2 196 | 1 909 |
| Nabycie nieruchomości inwestycyjnych | | | | |
| Splata udzielonych pożyczek | | 2 300 | | |
| Udzielenie pożyczek | | | -28 | -28 |
| Sprzedaż pozostałych inwestycji | | | | |
| Nabycie pozostałych inwestycji | | | | |
| Otrzymane dywidendy i odsetki | | 21 | 21 | 21 |
| Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej | | | | |
| Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną | | | | |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | | -4 126 | 2 060 | 1 823 |
| Wpływy od akcjonariuszy | | | | |
| Wyплаты na rzecz właścicieli | | | -2 076 | |
| Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów | | 58 865 | 29 146 | 19 130 |
| Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów | | -33 397 | -25 261 | -20 109 |
| Splaty zobowiązań z tytułu leasingu | | | -365 | -365 |
| Splaty pozostałych zobowiązań finansowych | | | | |
| Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia | | -2 905 | -2 191 | -1 762 |
| Pozostałe wpływy finansowe-emisja obligacji | | | 10 500 | 10 500 |
| Pozostałe wydatki finansowe- wykup obligacji | | -2 457 | | |
| Środki pieniężne z działalności finansowej | | 20 107 | 9 753 | 7 395 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | | 8 603 | 12 421 | 12 421 |
| Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | | 4 728 | -3 818 | -1 207 |
| Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych | | | | |
| Środki pieniężne na koniec okresu | | 13 331 | 8 603 | 11 214 |
| w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania | | 12 699 | 7 251 | 8 539 |

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 01-01-2018 | 173 000 | 20 810 | | | 77 122 | 7 357 | | | 278 289 |
| Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości | | | | | | | | | |
| Wpływ retrospektywnego przekształcenia | | | | | | | | | |
| Łączne zyski (straty) za okres | | | | | | 7 861 | | | 7 861 |
| Łączne inne całkowite dochody | | | | | | | | | |
| Wkłady właścicieli | | | | | | | | | |
| Wypłaty 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 | | | |
| 30.09.2018 | 173 000 | 26 091 | | | 77 122 | 7 861 | | | 284 075 |

| 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 01-01-2018 | 173 000 | 20 810 | | | 77 122 | 7 357 | | | 278 289 |
| Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości | | | | | | | | | |
| Wpływ retrospektywnego przekształcenia | | | | | | | | | |
| Łączne zyski (straty) za okres | | | | | | 10 636 | | | <u>10 636</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 | | | | | | | | | |
| Pozostałe zmiany w kapitale własnym | | 7 357 | | | | -7 357 | | | |
| Stan na 31-12-2018 | 173 000 | 26 091 | | | 77 122 | 10 636 | | | 286 849 |
| Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego | | | | | | | | | |

| Zmiany w kapitale własnym | Kapitał podstawowy | Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej | Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki | 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 01-01-2019 | 173 000 | 26 091 | | | 77 122 | 10 636 | | | 286 849 |
| Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości | | | | | | | | | |
| Wpływ retrospektywnego przekształcenia | | | | | | | | | |
| Łączne zyski (straty) za okres | | | | | | 3 285 | | | 3 285 |
| 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 | | | | | | | | | |
| 2019-09-30 | 173 000 | 36 727 | | | 77 122 | 3 285 | | | 290 134 |
| Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego | | 10 636 | | | | -10 636 | | | |

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę, zgodnie z wnioskiem Zarządu Spółki, pozytywnie zaopiniowanym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr III/2019 z dnia 23 kwietnia 2019 r. o wyłączeniu w całości od podziału zysku netto za rok obrotowy 2018 i przeznaczenie go na zwiększenie kapitału zapasowego.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółka, po uzyskaniu informacji o wniesieniu pozwu o uchylenie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, złożyła odpowiedź na pozew z wnioskiem o jego oddalenie w całości.

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 |
|---|--------------------------------|---|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2019 do 30.09.2019 |
| <u>Działalność kontynuowana</u> | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 8 312 | 413 | 8 725 |
| Koszt własny sprzedaży | -6 126 | -52 | -6 178 |
| Zysk brutto na sprzedaży | 2 186 | 362 | 2 547 |
| EBIT | 471 | 362 | 832 |
| Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem | 267 | 362 | 629 |
| Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną | 300 | -24 | 276 |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej | 567 | 338 | 905 |
| <u>Działalność zaniechana</u> | | | |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej | | | |
| <u>ZYSK (STRATA) NETTO</u> | <u>567</u> | <u>338</u> | <u>905</u> |
| <u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u> | <u>567</u> | <u>338</u> | <u>905</u> |

| Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym | Działalność deweloperska | Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej | Razem |
|---|--------------------------------|---|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 |
| <u>Działalność kontynuowana</u> | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 32 005 | 629 | 32 634 |
| Koszt własny sprzedaży | -23 517 | -190 | -23 707 |
| Zysk brutto na sprzedaży | 8 488 | 439 | 8 927 |
| EBIT | 3 381 | 439 | 3 821 |
| Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem | 3 171 | 439 | 3 611 |
| Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną | -286 | -40 | -326 |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej | 2 885 | 400 | 3 285 |
| <u>Działalność zaniechana</u> | | | |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej | | | |
| <u>ZYSK (STRATA) NETTO</u> | <u>2 885</u> | <u>400</u> | <u>3 285</u> |
| <u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u> | <u>2 885</u> | <u>400</u> | <u>3 285</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 |
|--|--------------------------|---|----------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2019 | 30.09.2019 | 30.09.2019 |
| Aktywa trwałe | 109 499 | 23 114 | 132 613 |
| Aktywa obrotowe | 278 194 | 64 | 278 258 |
| Aktywa razem | 387 693 | 23 178 | 410 871 |
| Kapitał własny | 266 956 | 23 178 | 290 134 |
| Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 41 229 | | 41 229 |
| Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 79 508 | | 79 508 |
| Razem kapitały i zobowiązania | 387 693 | 23 178 | 410 871 |

| Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym | Działalność deweloperska | Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej | Razem |
|--|-----------------------------|---|-----------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 |
| Działalność kontynuowana | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 18 958 | 575 | 19 533 |
| Koszt własny sprzedaży | -15 126 | -53 | -15 179 |
| Zysk brutto na sprzedaży | 3 832 | 522 | 4 354 |
| EBIT | 2 106 | 522 | 2 628 |
| Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem | 2 073 | 522 | 2 595 |
| Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną | -406 | -101 | -508 |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej | 1 666 | 421 | 2 087 |
| Działalność zaniechana | | | |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej | | | |
| ZYSK (STRATA) NETTO | <u>1 666</u> | <u>421</u> | <u>2 087</u> |
| Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej | <u>1 666</u> | <u>421</u> | <u>2 087</u> |

| Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym | Działalność deweloperska | Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej | Razem |
|--|-----------------------------|---|-----------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Działalność kontynuowana | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 77 158 | 874 | 78 032 |
| Koszt własny sprzedaży | -63 351 | -258 | -63 609 |
| Zysk brutto na sprzedaży | 13 807 | 616 | 14 423 |
| EBIT | 9 268 | 616 | 9 884 |
| Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem | 9 141 | 616 | 9 756 |
| Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną | -1 776 | -120 | -1 895 |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej | 7 365 | 496 | 7 861 |
| Działalność zaniechana | | | |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej | | | |
| ZYSK (STRATA) NETTO | <u>7 365</u> | <u>496</u> | <u>7 861</u> |
| Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej | <u>7 365</u> | <u>496</u> | <u>7 861</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 |
|--|--------------------------|---|----------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 30.09.2018 | 30.09.2018 | 30.09.2018 |
| Aktywa trwałe | 104 819 | 26 282 | 131 101 |
| Aktywa obrotowe | 200 420 | 103 | 200 523 |
| Aktywa razem | 305 239 | 26 385 | 331 624 |
| Kapitał własny | 257 689 | 26 385 | 284 075 |
| Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 19 082 | | 19 082 |
| Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 28 467 | | 28 467 |
| Razem kapitały i zobowiązania | 305 239 | 26 385 | 331 624 |

KOSZTY RODZAJOWE – Spółka JHM DEVELOPMENT S.A.

| Struktura kosztów według rodzajów | w tys. PLN | | | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: | |
| | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Amortyzacja | -37 | -112 | -37 | -142 |
| Zużycie materiałów i energii | -37 | -116 | -59 | -326 |
| Usługi obce | -31 887 | -80 037 | -20 201 | -52 885 |
| Podatki i opłaty | -43 | -279 | -46 | -265 |
| Wynagrodzenia | -761 | -2 359 | -743 | -2 133 |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | -109 | -338 | -90 | -287 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | -1 263 | -3 858 | -1 041 | -2 463 |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | -836 | -2 814 | -1 752 | -8 049 |
| Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki | | | | |
| Razem | -34 974 | -89 912 | -23 970 | -66 549 |

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

| Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej | w tys. PLN | | | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Koszty sprzedaży | -667 | -2 009 | -779 | -2 050 |
| Koszty zarządu | -1 115 | -3 423 | -1 073 | -3 093 |
| Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne | -9 | -9 | | |
| Odwrocenie 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 | | | | |
| Odsutki; poręczenia | 218 | 721 | 274 | 943 |
| Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy | | | | |
| Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności | | | | |
| Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe | | | | |
| Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych | | | | |
| Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej | | | | |
| Inne przychody | 63 | 489 | 81 | 619 |
| Inne koszty | -206 | -875 | -228 | -958 |
| Przychody razem | 281 | 1 210 | 355 | 1 562 |
| Koszty razem | -1 996 | -6 316 | -2 081 | -6 101 |

KOSZTY FINANSOWE – Spółka JHM DEVELOPMENT S.A.

| Koszty finansowe | Nr Noty | w tys. PLN | | | |
|---|---------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | Za okres: | Za okres: | Za okres: | |
| | | od 01.07.2019 do 30.09.2019 | od 01.01.2019 do 30.09.2019 | od 01.07.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2018 do 30.09.2018 |
| Odsetki od kredytów | | -170 | -170 | -21 | -100 |
| Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych | | | | | |
| Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek | | | | | |
| Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych | | | | | |
| Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek | | | | | |
| Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych | | | | | |
| Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek | | | | -1 | -6 |
| 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 od jednostek powiązanych (poręczenia) | | -26 | -26 | | -4 |
| Pozostałe koszty finansowe od pozostałych jednostek | | -7 | -14 | -12 | -17 |
| Koszty razem finansowe | | -203 | -210 | -33 | -127 |

XIV. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone do publikacji w dniu 14.11.2019r.

| | | |
|---|--------------------|----------------|
| | | |
| Członek Zarządu | Wiceprezes Zarządu | Prezes Zarządu |
| | | |
| Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych | | |