JHM DEVELOPMENT S.A.

RAPORT KWARTALNY

ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 30.09.2023
WEDŁUG MSSF W KSZTAŁCIE ZATWIERDZONYM PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

Spis treści

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE 6
II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE 8
Przedmiot działalności: 8
Czas trwania 8
Zarząd i Rada Nadzorcza 9
Struktura powiązań kapitałowych w Grupie MIRBUD 10
III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM 10
Podstawa sporządzenia 10
Oświadczenia Zarządu 10
Kontynuacja działalności 11
Waluta funkcjonalna 11
IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW 12
V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ 14
VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 16
VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM 18
VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI 21
Wartości niematerialne 21
Koszty prac badawczych i rozwojowych 22
Wartość firmy 23
Rzeczowe aktywa trwałe 23
Prawo wieczystego użytkowania gruntu 24
Leasing 24
Nieodnawialne zasoby naturalne 25
Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia 26
Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego 26
Nieruchomości inwestycyjne 26
Zapasy 27
Należności 28
Rozliczenia międzyokresowe 28
Rozliczenia międzyokresowe przychodów 28

Instrumenty finansowe 29
Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego 29
Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania 29
Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy 29
Rachunkowość zabezpieczeń 30
Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń 30
Kapitał własny 30
Kredyty bankowe i pożyczki 30
Zobowiązania 30
Zobowiązania warunkowe 31
Rezerwy 31
Rezerwy na świadczenia pracownicze 32
Przychody 32
Koszty 33
Transakcje w walutach obcych 33
Podatek dochodowy 34
Zysk na jedną akcję 34
Połączenia i konsolidacja 35
Zasada zakazu kompensat 36
Rachunek przepływów pieniężnych 36
Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich 37
Pozycje wyjątkowe 37
Segmenty z działalności 37
Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie 37
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH 38
X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI 39
XI. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 40
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe 40
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne 44
Nota 3. Wartości niematerialne 47
Nota 4. Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek powiązanych 49

Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności 52
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe 52
Nota 7. Aktywa biologiczne 53
Nota 8. Inne aktywa gdzie indziej niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe .. 54
Nota 9. Zapasy 54
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty 55
Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania ... 55
Nota 12. Kapitały 55
Nota 13. Rezerwy 57
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań 57
Obligacje serii C 59
Obligacje serii D 59
Obligacje serii E 60
Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe 61
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe). 62
Nota 17. Przychody ze sprzedaży 62
Nota 18. Koszt własny sprzedaży 63
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności 64
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty 64
Nota 21. Koszty finansowe 68
Nota 22. Podatek dochodowy 69
Nota 23. Inne całkowite dochody 71
Nota 24. Zysk na jedną akcję 72
Nota 25. Segmenty operacyjne 73
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi 81
Nota 27. Instrumenty finansowe 83
Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta 85
Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych 85
Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi 85
Nota 31. Połączenia przedsięwzięć 85
Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycje 85

Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym. 85
Nota 34. Struktura zatrudnienia 85
Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone 85
Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności 85
Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach. 86
Nota 38. Sprawy sądowe 87
Nota 39. Zobowiązania warunkowe 88
Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem 89
Ryzyko zmiany stóp procentowych 89
Ryzyko zmiany kursów walut 90
Ryzyko płynności 90
Nota 41. Zarządzanie kapitałem 91
XII. INFORMACJE DODATKOWE DO RAPORTU KWARTALNEGO 92
XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI 97

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN			w tys. EURO		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie objętym sprawozdaniem: 1 EUR=				4,5812	4,6883	4,6880
Przychody ze sprzedaży	49 917	131 575	73 715	10 896	28 065	15 724
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 082	25 483	11 807	891	5 436	2 519
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-2 130	18 250	10 824	-465	3 893	2 309
Zysk (strata) netto	-1 602	14 983	8 942	-350	3 196	1 907
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	-1 602	14 983	8 942	-350	3 196	1 907
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 489	-19 151	-11 331	543	-4 085	-2 417
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 485	19 309	12 562	761	4 118	2 680
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-2 506	-33 731	-33 081	-547	-7 195	-7 057
Przepływy pieniężne netto razem	3 468	-33 574	-31 851	757	-7 161	-6 794
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	-0,02	0,22	0,13	-0,01	0,05	0,03
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	-0,02	0,22	0,13	-0,01	0,05	0,03

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN			w tys. EURO		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro =				4,6356	4,6899	4,8698
Aktywa razem	642 033	578 653	601 594	138 501	123 383	123 536
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	306 215	241 231	270 213	66 057	51 436	55 488
Zobowiązania długoterminowe	110 536	91 795	99 244	23 845	19 573	20 380
Zobowiązania krótkoterminowe	191 754	149 089	170 648	41 366	31 789	35 042
Kapitał własny	335 819	337 421	331 381	72 443	71 946	68 048
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	173 000	37 320	36 888	35 525
Liczba akcji w tys. sztuk	69 200	69 200	69 200	69 200	69 200	69 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,85	4,88	4,79	1,05	1,04	0,98
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,85	4,88	4,79	1,05	1,04	0,98

II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE

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 18A; 96-100 Skierniewice
Telefon	+48 (46) 833-61-28
Fax:	+48 (46) 833-61-28
Poczta elektroniczna	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Strona internetowa	www.jhmdevelopment.pl

JHM DEVELOPMENT S.A. powstała w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Wspólników Spółki podjętej 24.11.2010r. Spółka Akcyjna została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10.12.2010r.
Począwszy od dnia 9 sierpnia 2011r. akcje JHM DEVELOPMENT S.A. były notowane na rynku regulowanym GPW w Warszawie S.A.

Z dniem 28 lipca 2020 r. Spółka utraciła status spółki publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych i przestała podlegać obowiązkom, w tym obowiązkom informacyjnym, właściwym dla spółek publicznych.

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	
Regina Biskupska	Prezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu
Sławomir Siedlarski	Członek Zarządu
Kaja Mirgos-Kwiatkowska	Członek Zarządu

Rada Nadzorcza	
Kosonóg Wiesław	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Niewiadomski Radosław	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej

Struktura powiązań kapitałowych w Grupie MIRBUD

III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Podstawa sporządzenia

Sprawozdanie Finansowe sporządzone zostało, na podstawie § 45 ust. 1b 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 2018r. - w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. poz.757 z dnia 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 sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2023r. do 30.09.2023r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową.

Kontynuacja działalności

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

Waluta funkcjonalna

Walutą sprawozdawczą do sprawozdania finansowego jest Polski Nowy Złoty (PLN). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie art.45 ust.5 ustawy o rachunkowości 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: od 01.07.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.07.2022 do 30.09.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	17	32 994	49 917	43 558	73 715
Koszt własny sprzedaży	18	-23 995	-35 225	-32 010	-53 363
Zysk brutto na sprzedaży		**8 999**	**14 691**	**11 549**	**20 352**
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	514	5 133	369	2 845
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-5 874	-15 742	-3 882	-11 389
EBIT		**3 639**	**4 082**	**8 036**	**11 807**
Przychody finansowe	20	19	2 818	404	714
Koszty finansowe	21	-3 261	-9 030	-675	-1 697
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		**398**	**-2 130**	**7 765**	**10 824**
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-237	528	-1 974	-1 882
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		**161**	**-1 602**	**5 791**	**8 942**
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		**161**	**-1 602**	**5 791**	**8 942**
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących		0			
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej		**161**	**-1 602**	**5 791**	**8 942**

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.07.2022 do 30.09.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
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				

Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.07.2022 do 30.09.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
Łączne całkowite dochody		161	-1 602	5 791	8 942
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	**161**	**-1 602**	**5 791**	**8 942**

Zysk na akcję	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.07.2022 do 30.09.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności kontynuowanej		**0,00**	**-0,02**	**0,08**	**0,13**
Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności zaniechanej					
Zysk (strata) na jeden udział		**0,00**	**-0,02**	**0,08**	**0,13**
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		0,00	-0,02	0,08	0,13
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej					
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję		**0,00**	**-0,02**	**0,08**	**0,13**

V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Aktywa trwałe		**111 851**	**121 280**	**121 574**
Rzeczowe aktywa trwałe	1	11 230	11 509	11 587
Nieruchomości inwestycyjne	2	18 895	18 895	18 895
Wartości niematerialne	3	212	326	369
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	77 384	86 386	86 386
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	2 480	3 576	4 009
rozliczenia międzyokresowe				
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	1 650	587	328
Aktywa obrotowe		**530 183**	**457 373**	**480 021**
Zapasy	9	446 658	378 209	392 930
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	2 238		444
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	9 747	11 092	16 852
rozliczenia międzyokresowe		2 631	201	351
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	40 073	40 073	40 073
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	31 468	28 000	29 723
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem		**642 033**	**578 653**	**601 594**

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Kapitał własny	**12**	**335 819**	**337 421**	**331 381**
Wyemitowany kapitał podstawowy		173 000	173 000	173 000
Nadwyżka ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej		18 283	18 283	18 283
Pozostałe kapitały rezerwowe				
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym:		144 536	146 138	140 097
zysk/strata w okresie sprawozdawczym		-1 602	14 983	8 942
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		335 819	337 421	331 381
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		**110 618**	**91 890**	**99 346**
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	82	95	102
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13			
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	103 349	83 329	92 074
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	7 187	8 466	7 171
rozliczenia międzyokresowe				
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		**195 596**	**149 342**	**170 868**
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	3 842	253	219
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	2 337	19 642	332
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	189 417	129 123	170 317
rozliczenia międzyokresowe				
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22		323	
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
Razem zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		**306 215**	**241 231**	**270 213**
Razem kapitały i zobowiązania		**642 033**	**578 653**	**601 594**

VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN		
		Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2022 do 31.12.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
Zysk przed opodatkowaniem		**-2 130**	**18 250**	**10 824**
Korekty razem		**7 727**	**-32 190**	**-17 829**
Amortyzacja		344	489	368
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych				
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej (dywidenda)		-1 184	-1 719	-1 723
Koszty finansowania zewnętrznego		11 356	10 699	6 086
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		59 015	15 779	55 678
Zmiana stanu należności		2 441	19 546	13 354
Zmiana stanu zapasów		-68 449	-76 955	-91 676
Zmiana stanu rezerw		3 589	8	-26
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych				
Inne zmiany w kapitale obrotowym		614	-37	110
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		**5 596**	**-13 940**	**-7 005**
Zapłacony podatek dochodowy		-3 108	-5 211	-4 326
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		**2 489**	**-19 151**	**-11 331**
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		48		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych			-22	-22
Sprzedaż wartości niematerialnych				
Nabycie wartości niematerialnych				
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych			560	560
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych				
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych				
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanym				
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych				
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym				
Sprzedaż pozostałych inwestycji				

Nabycie aktywów finansowych - udziały				
Otrzymane dywidendy		1 184	1 719	1 723
Otrzymane odsetki				
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej		2 252	17 052	10 302
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną				
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**3 485**	**19 309**	**12 562**
Wpływy od akcjonariuszy				
Wypłaty na rzecz właścicieli			-4 844	-4 844
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		67 336	59 465	50 487
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-46 415	-77 654	-72 638
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu				
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych				
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych				
Wydatki na wykup/zakup instrumentów dłużnych		-12 070		
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych				
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-11 356	-10 699	-6 086
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe				
Środki pieniężne z działalności finansowej		**-2 506**	**-33 731**	**-33 081**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		28 000	61 574	61 574
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		**3 468**	**-33 574**	**-31 851**
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych				
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych		3 468	-33 574	-31 851
Środki pieniężne na koniec okresu		**31 468**	**28 000**	**29 723**
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		21 431	24 869	25 887

VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	**RAZEM**
Stan na 01-01-2023	**173 000**	**18 283**		**131 155**	**14 983**	-	**337 421**
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				14 983	-14 983		-
Łączne zyski (straty) za okres					-1 602		-1 602
Inne całkowite dochody							-
Całkowite dochody za okres							
Wkłady właścicieli							-
Wypłaty na rzecz właścicieli-dywidenda							
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							
Stan na 30-09-2023	**173 000**	**18 283**		**146 138**	**-1 602**		**335 819**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	**RAZEM**
Stan na 01-01-2022	**173 000**	**18 283**		**119 230**	**16 769**	-	**327 282**
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				11 925	-11 925		-
Łączne zyski (straty) za okres					14 983		14 983
Inne całkowite dochody							-
Całkowite dochody za okres							
Wkłady właścicieli							-
Wypłaty na rzecz właścicieli-dywidenda					-4 844		-4 844
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							
Stan na 31-12-2022	**173 000**	**18 283**		**131 155**	**14 983**		**337 421**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	**RAZEM**
Stan na 01-01-2022	**173 000**	**18 283**		**119 230**	**16 769**	-	**327 282**
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				**11 925**	**-11 925**		-
Łączne zyski (straty) za okres					8 942		8 942
Inne całkowite dochody							-
Całkowite dochody za okres							
Wkłady właścicieli							-
Wypłaty na rzecz właścicieli-dywidenda					-4 844		-4 844
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							
Stan na 30-09-2022	**173 000**	**18 283**		**131 155**	**8 942**		**331 381**

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 odzyskiwaną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą, jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwanej. Wartość odzyskiwana 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 odzyskiwana jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków lub strat.

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

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

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

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

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

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

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

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

Koszty prac badawczych i rozwojowych

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

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

Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę kosztów połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli występują przesłanki wskazujące na utratę wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji. Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Utrata wartości ustalana jest poprzez oszacowanie odzyskiwanej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, którego dotyczy dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwana 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 odzyskiwaną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą, jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwanej. Wartość odzyskiwana 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 odzyskiwana 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 ujmowane są zgodnie z MSSF 16 – do wszystkich umów leasingu stosowane jest jedno podejście w zakresie ujmowania i wyceny (za wyjątkiem leasingów krótkoterminowych i leasingów o niskiej wartości). W

przypadku zidentyfikowania umowy zawierającej leasing wykazywane są zobowiązania z tytułu leasingu oraz aktywa z tytułu prawa do użytkowania danego składnika aktywów.

Na moment pierwszego ujęcia, ujmowane jest zobowiązanie z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej płatności leasingowych w okresie leasingu zdyskontowanych krańcową stopą procentową jednostki. W skład płatności leasingowych wchodzą: stałe opłaty pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stawki, wycenione początkowo z zastosowaniem indeksu lub stawki obowiązujących na datę rozpoczęcia trwania umowy, kwoty, których zapłaty przez leasingobiorcę oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej; cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji. Jednocześnie wykazane zostaje aktywo z tytułu prawa do użytkowania w tej samej wysokości co zobowiązanie, skorygowane o wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe oraz powiększone o wszelkie początkowe koszty bezpośrednie poniesione przez leasingobiorcę.

Po początkowym ujęciu zobowiązanie z tytułu leasingu wykazywane jest poprzez: zwiększenie wartości bilansowej o wartość odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu oraz zmniejszenie wartości bilansowej w wysokości zapłaconych opłat leasingowych oraz zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany leasingu lub w celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych.

Po dacie rozpoczęcia leasingu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartości oraz skorygowanego z tytułu jakiejkolwiek aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu. W przypadku, gdy umowa leasingowa przenosi na jednostkę tytuł własności danego składnika przed końcem okresu leasingu lub gdy koszt aktywa z tytułu prawa do użytkowania odzwierciedla fakt, że Spółka zrealizuje opcję wykupu wartości końcowej przedmiotu leasingu, Spółka amortyzuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania od momentu rozpoczęcia umowy leasingu do końca okresu szacowanego ekonomicznego użytkowania danego aktywa. W innych przypadkach Spółka amortyzuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania od daty rozpoczęcia umowy do wcześniejszej z dwóch dat: daty zakończenia okresu ekonomicznego użytkowania aktywa lub daty końca umowy leasingu.

Przy wycenie zobowiązania z tytułu leasingu stosowana jest krańcowa stopa procentową leasingobiorcy. Jest to stopa procentowa, należna do zapłaty, aby na podobny okres, w tej samej walucie i przy podobnych zabezpieczeniach pożyczyć środki niezbędne do zakupu składnika aktywów o podobnej wartości co składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym.

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 odzyskiwaną, wówczas

wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą, jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwanej. Wartość odzyskiwana 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 odzyskiwana 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 osiągania korzyści ekonomicznych z tytułu przyrostu wartości tych aktywów lub innych pożytków, np. osiągania 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 bezpośrednie i pośrednie w ciągu roku obrotowego ujmowane są w cenach nabycia lub zakupu. Rozchód materiałów bezpośrednich i pośrednich następuje wg metody FIFO. Przyjęta cena nabycia może stanowić cenę zakupu, pod warunkiem, że ponoszone koszty związane z zakupem materiałów stanowią wartość nieistotną w stosunku do ceny zakupu. Do wartości ceny nabycia materiałów w przerobie zalicza się również koszty magazynowania niezbędne w trakcie procesu produkcyjnego.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na 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. Dla należności handlowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie w zakresie ustalenia oczekiwanej utraty wartości Spółka stosuje model uproszczony szacując oczekiwaną utratę wartości w całym okresie życia, stosując macierze opóźnień płatniczych bazujących na danych historycznych, z uwzględnieniem wymogów standardu 9 w odniesieniu do obecnych i prognozowanych warunków gospodarczych standardu w odniesieniu do obecnych i prognozowanych warunków gospodarczych. Należności od odbiorców ujmuje się początkowo w cenie transakcyjnej. Po początkowym ujęciu należności wycenia się: należności nieprzekazywane do faktoringu pełnego: w wysokości zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem odpisów z tytułu oczekiwanej straty kredytowej (przy czym należności od odbiorców z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania nie podlegają dyskontowaniu), należności przekazywane do faktoringu pełnego: wg wartości godziwej przez wynik finansowy, przy czym ze względu na krótki termin pomiędzy ujęciem należności a przekazaniem do faktora oraz niskie ryzyko kredytowe kontrahenta (faktora) wartość godziwa tych należności jest zbliżona do wartości bilansowej.

Spółka dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej przez pozostałe dochody, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

Instrumenty finansowe

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

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

Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

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

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

Kapitał własny

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

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

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

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią kapitały mniejszości.

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Zobowiązania

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

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

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

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

Zobowiązania stanowią również kwoty związane z rozliczeniem usług budowlanych oraz innych usług długoterminowych.

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

Zobowiązania warunkowe

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

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

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

Rezerwy

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

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

Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty. Spółka tworzy rezerwy na przyszłe naprawy gwarancyjne na drodze szacunków opartych na przeszłych zdarzeniach związanych z poniesionymi wydatkami z tego tytułu.

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

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

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

Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

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

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

Przychody

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

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

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

- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- przekazała nabywcy znaczące ryzyko i korzyści związane z prawem własności do rzeczy
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji;
- stopień realizacji transakcji na dzień bilansowy może być określony w wiarygodny sposób;
- koszty poniesione w związku z transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

Ujęcie przychodów poprzez odwołanie się do stopnia zaawansowania realizacji transakcji jest często określane jako metoda stopnia zaawansowania. Zgodnie z tą metodą przychody ujmuje się w tych okresach, w których odbywa się świadczenie usług. Ujmowanie przychodów oparte o powyższą metodę dostarcza użytecznych informacji na temat zasięgu działalności usługowej oraz wyników tejże działalności w danym okresie. Przychody są ujmowane tylko wówczas, gdy istnieje prawdopodobieństwo uzyskania przez jednostkę korzyści ekonomicznych z tytułu przeprowadzonej transakcji. Jeśli występuje niepewność dotycząca 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 „forword".

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

aktywów, z wyjątkiem pozycji pieniężnych stanowiących zabezpieczenie ryzyka walutowego, ujmowanych zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych bezpośrednio na kapitale.
Za kurs obowiązujący w dniu zawarcia transakcji przyjmuje się kurs średni NPB ogłoszony na dzień poprzedzający dzień przeprowadzenia transakcji.
Za kurs natychmiastowej realizacji na dzień bilansowy przyjmuje się kurs średni NBP ogłoszony na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy

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

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

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

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

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

Zysk na jedną akcję

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

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

Połączenia i konsolidacja

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

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

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

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

Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które sporządzający sprawozdanie finansowe wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20% do 50% praw głosu. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych ujmuje się metodą praw własności. Zgodnie z tą metodą inwestycja w jednostce stowarzyszonej jest początkowo ujmowana w cenie nabycia, a wartość bilansowa jest powiększana lub pomniejszana w celu ujęcia udziału inwestora w wyniku jednostki po dacie nabycia udziału. Inwestycja grupy w jednostkach stowarzyszonych obejmuje określoną w dniu nabycia wartość firmy. W przypadku zmniejszenia udziału własnościowego w jednostce stowarzyszonej, ale zachowania znaczącego wpływu, odpowiedniemu przeklasyfikowaniu do wyniku podlega jedynie proporcjonalna część kwot uprzednio ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach. Udział sporządzającego sprawozdanie finansowe w wyniku finansowym po przejęciu

wykazuje się w sprawozdaniu z wyniku, zaś jej udział w pozostałych całkowitych dochodach po przejęciu wykazuje się w pozostałych całkowitych dochodach wraz z odpowiednią korektą wartości bilansowej inwestycji. Gdy udział Sporządzającego sprawozdanie finansowe w stratach jednostki stowarzyszonej staje się równy lub większy od jej udziału w tej jednostce stowarzyszonej, obejmujący ewentualne inne niezabezpieczone należności, sporządzający sprawozdanie finansowe przestaje ujmować dalsze straty, chyba że wzięła na siebie obowiązki prawne lub zwyczajowo oczekiwane lub dokonała płatności w imieniu danej jednostki stowarzyszonej.

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

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

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

Zasada zakazu kompensat

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

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

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

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

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

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

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

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

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

Pozycje wyjątkowe

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

Segmenty z działalności

Zgodnie z wymogami MSSF 8, Spółka identyfikuje segmenty operacyjne w oparciu o wewnętrzne raporty, które są regularnie weryfikowane przez Zarząd w celu alokacji zasobów do poszczególnych segmentów oraz oceny wyników ich działalności. Ocena działalności segmentów dokonywana jest głównie na podstawie przychodów oraz wyników na poziomie EBIT.

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

Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe

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

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

Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i pożytki z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej transakcji.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje osądu w zakresie możliwości wiarygodnego oszacowania wyniku umowy o usługę budowlaną. Ocena opiera się na analizie prawdopodobieństwa osiągnięcia korzyści

ekonomicznych związanych z daną umową. Przychody z wykonania kontraktów budowlanych ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi. Budżety kontraktów podlegają formalnemu procesowi aktualizacji. Jeżeli stopień zaawansowania usługi nie może być na dzień bilansowy wiarygodnie ustalony, przychód ustala się w wysokości poniesionych kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje oceny wystąpienia przesłanek utraty wartości aktywów. Utrata wartości aktywów ma miejsce wówczas, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przekracza jego wartość możliwą do odzyskania, rozumianą jako wartość godziwą pomniejszoną o koszt sprzedaży lub wartość użytkową składnika majątku lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Ocena opiera się na oszacowaniu przyszłych wpływów i wypływów pieniężnych pochodzących z dalszego użytkowania składnika aktywów i z tytułu jego ostatecznego zbycia oraz zastosowania odpowiedniej stopy dyskontowej do tych przyszłych przepływów pieniężnych.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje oceny wystąpienia przesłanek utraty wartości akcji (udziałów) w jednostkach zależnych. Test na utratę wartości, ośrodka wypracowującego środki pieniężne, opiera się o oszacowanie przyszłych zdyskontowanych przepływów pieniężnych (metoda DCF), generowanych przez spółkę. Analogicznie test na utratę wartości przeprowadzany jest dla wartości firmy.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje oceny prawdopodobieństwa zapłaty należności, poprzez uwzględnienie ich przeterminowania, ustanowionych zabezpieczeń oraz sytuacji dłużnika, osobno dla każdej transakcji.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje osądu w zakresie nakładów niezbędnych do wypełnienia danego obowiązku na dzień bilansowy, związanego z trwającymi sporami sądowymi. Ocena opiera się na oszacowaniu kwoty, jaką Jednostka powinna by zapłacić wypełniając dany obowiązek na dzień bilansowy.

Sporządzający sprawozdanie finansowe rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty dochód podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych dochodów podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Sporządzający sprawozdanie finansowe stosuje metodę procentowego zaawansowania prac przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych. Stosowanie tej metody wymaga od Jednostki szacowania proporcji dotychczas poniesionych kosztów umowy w stosunku do szacunkowych łącznych kosztów umowy. W uzasadnionych przypadkach, gdy metoda ta nie odzwierciedlałaby wiarygodnie stanu zaawansowania wykonania umowy, może być stosowana inna metoda, rzetelnie odzwierciedlająca stan zaawansowania realizacji umowy. Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Jednostka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Jednostka wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej w oparciu o metodę DCF opartą o oszacowanie przyszłych zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

Do wyceny zobowiązań z tytułu leasingu stosowana jest krańcowa stopa procentową leasingobiorcy

IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Jednostka nie wprowadziła w bieżącym roku zmian w polityce rachunkowości.

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

Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2021r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe"	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2022r	**Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie**
Zmiany do MSSF 3 "Połączenia przedsięwzięć" - aktualizacja referencji do Założeń Koncepcyjnych	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSR 16 "Rzeczowe aktywa trwałe" - przychody z produktów wyprodukowanych w okresie przygotowania rzeczowych aktywów trwałych do rozpoczęcia funkcjonowania	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MRS 37 "Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe" - wyjaśnienia nt. kosztów ujmowanych w analizie, czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Roczny program poprawek 2018 - 2020 - poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny: MSSF 1 "Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy", MSSF 9 "Instrumenty finansowe", MSR 41 "Rolnictwo" oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 "Leasing	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2023r.	**Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie**
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" oraz zmiany do MSSF 17	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" - klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" oraz Wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce - kwestia istotności w odniesieniu do polityk rachunkowości	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 8 "Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów" - definicja wartości szacunkowych	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 12 "Podatek dochodowy" - obowiązek ujmowania podatku odroczonego od transakcji, tj. leasing	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" - pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - informacje porównawcze	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2024r.	**Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie**
Zmiany do MSSF 16 "Leasing" - zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" - klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

XI. NOTY DO 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 01-01-2022									
Koszty	813	11 557	62		762	256			13 450
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-974	-37		-642				-1 653
Wartość księgowa netto	**813**	**10 583**	**25**	-	**120**	**256**	-	-	**11 797**
Zwiększenia					16	6			22
w tym nadwyżki z przeszacowania									
Zmniejszenia		**-276**	**-11**		**-22**				**-309**
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji		-276	-11		-22				-309
Różnice kursowe									
Stan na 31-12-2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość księgowa netto	**813**	**10 306**	**14**	-	**113**	**262**	-	-	**11 509**
Stan na 01-01-2023									

Koszty	**813**	**11 557**	**62**		**778**	**262**			**13 472**
Umorzenie		-1 250	-48		-665				-1 962
Odpisy aktualizujące									
Wartość księgowa netto	813	10 306	14		113	262			11 509
Stan na 30-09-2023									
Koszty	**765**	**11 556**	**62**		**778**	**262**			**13 423**
Zwiększenia w tym:									
-nabycia									
nabycia jednostki powiązane									
-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia									
-inne									
Zmniejszenia w tym:	-48								-48
-zbycie	-48								-48
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-inne									
Umorzenie		**-1 457**	**-53**		**-683**				**-2 193**
Zwiększenia w tym:		-207	-5		-18				-230
-amortyzacja		-207	-5		-18				-230
-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	**765**	**10 099**	**9**		**95**	**262**			**11 230**
Środki trwałe wg rodzajów	**grunty**	**budynki i budowle**	**urządzenia techniczne i maszyny**	**środki transportu**	**inne środki trwałe**	**Środki trwałe w budowie**	**Zaliczki na środki trwałe w budowie**	**Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży**	**RAZEM**

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022
Rzeczowe aktywa trwałe własne	11 230	11 509
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	11 230	11 509
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	10 864	11 119

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	**w tys. PLN**	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022
Odsetki		
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
Razem		

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	**w tys. PLN**	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022
Koszty		
Umorzenie		
Razem		

Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	budynki i budowle	RAZEM
Stan na 01-01-2022	**15 138**	**4 316**	**19 454**
Nabycia nowych nieruchomości			
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej			
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów		-560	-560
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
Stan na 31-12-2022	**15 138**	**3 757**	**18 895**
Nabycia nowych nieruchomości			
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej			
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów			
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
Stan na 30-09-2023	**15 138**	**3 757**	**18 895**

Kwota wykazana w sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy dotyczy:

- niezabudowanej nieruchomości gruntowej w Woli Pękoszewskiej,
- niezabudowanej nieruchomości gruntowej w Skierniewicach przy ulicy Unii Europejskiej,
- niezabudowanej nieruchomości gruntowej w Rawie Mazowieckiej przy ulicy Białej
- nieruchomości zabudowanej w Skierniewicach przy ulicy Sobieskiego

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Stan na: 30.09.2023	Stan na: 31.12.2022
Własne	18 895	18 895
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	**18 895**	**18 895**

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na: 30.09.2023	Stan na: 31.12.2022
Aktywowane koszty leasingu		
Zmiany wartości godziwej		
Razem		

Pozycja nie występuje

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN	
	Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2022 do 31.12.2022
Wartość księgowa	18 895	18 895
Przychody z czynszów	387	530
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-39	-105
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów		
Razem:	**349**	**425**
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: 30.09.2023	Stan na: 31.12.2022
I		
II	18 895	18 895
III		
Razem	**18 895**	**18 895**

MSSF 13 wprowadza hierarchię ustalania wartości godziwej, opartą na trzech poziomach pozyskania informacji wejściowych - 3 poziomy hierarchii ustalania wartości godziwej.

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

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

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

Nota 3. Wartości niematerialne

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
Stan na 01-01-2022						
Koszty			1 566			1 566
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-1 060			-1 060
Wartość księgowa netto			506			506
Zwiększenia						
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia			-180			-180
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji			-180			-180
Różnice kursowe						
Stan na 31-12-2022						
Wartość księgowa netto			**326**			**326**
Stan na 01-01-2023						
Koszty			1 566			1 566
Umorzenie			-1 240			-1 240
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto			**212**			**212**
Stan na 30-09-2023						
Koszty			**1 566**			**1 566**
Zwiększenia w tym:						
-nabycia						
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne						
Umorzenie			**-1 354**			**-1 354**
Zwiększenia w tym:			**-114**			-114
-amortyzacja			-114			-114

-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	-	-	**212**	-	-	**212**

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na: 30.09.2023	Stan na: 31.12.2022
Wartości niematerialne własne	212	326
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	**212**	**326**

Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na: 30.09.2023	Stan na: 31.12.2022
Odsetki		
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
Razem	-	-

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na: 30.09.2023	Stan na: 31.12.2022
Koszty	1 396	1 396
Umorzenie	-1 184	-1 072
Razem	**212**	**324**

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 powiązanych

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN	
	Stan na: 30.09.2023	Stan na: 31.12.2022
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych		9 002
Inwestycje kapitałowe w jednostkach stowarzyszonych	67 261	67 261
Inne aktywa finansowe	10 123	10 123
Razem	**77 384**	**86 386**

Inwestycje kapitałowe w jednostkach powiązanych	JHM 1 Sp. z o.o. w likwidacji- zakończenie likwidacji 05.06.2023	Marywilska 44 Sp. z o.o.	Hakamore Sp. z o.o. w upadłości	JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji- zakończenie likwidacji 30.06.2022r.	RAZEM
Stan na 01-01-2022	**9 002**	**67 261**	**10 123**	**10 302**	**96 688**
Zwiększenia					
Zmniejszenia				**-10 302**	**-10 302**
Różnice kursowe					
Stan na 31-12-2022	**9 002**	**67 261**	**10 123**		**86 386**
Zwiększenia z tytułu zwiększenia udziału w kapitale podstawowym					
Dopłaty do kapitałów					
Odwrócenia odpisów aktualizujących					
Przekwalifikowania z tytułu objęcia kontrolą					
Przekwalifikowania z innych kategorii					
Zakup udziałów					
Pozostałe zwiększenia					
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych					
Odpisy aktualizujące					
Przekwalifikowania z tytułu utraty kontroli					
Połączenia z jednostkami zależnymi					
Przekwalifikowania do innych kategorii					
Pozostałe zmniejszenia	**-9 002**				**-9 002**
Stan na 30-09-2023		**67 261**	**10 123**		**77 384**

Uchwałą nr 1 z dnia 01.07.2022r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka została rozwiązana i postawiona w stan likwidacji z dniem 01.07.2022r.

Na podstawie Uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 06.06.2023r. w przedmiocie udzielenia absolutorium

Likwidatorowi, wyznaczenia przechowawcy ksiąg i dokumentów rozwiązanej Spółki oraz zakończenia likwidacji Spółki Krajowy Rejestr Sądowy postanowieniem z dnia 29.06.2023r. sygnatura sprawy : 18393/23/981 dokonał wykreślenia podmiotu z Krajowego Rejestru Sądowego.

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:
	30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	31.12.2022
Długoterminowe aktywa finansowe	**10 123**	-	-	**10 123**
w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
udziały lub akcje	**10 123**	-	-	**10 123**
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
- udziały lub akcje				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
Krótkoterminowe aktywa finansowe	**40 073**			**40 073**
w jednostkach powiązanych	**40 073**	-	-	**40 073**
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe	40 073			40 073
- 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 wynik finansowy				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
-aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
Razem	**50 196**	-	-	**50 196**

Pozycję bilansową „Udziały lub akcje w jednostkach powiązanych" o wartości 10 123 tys. zł stanowią udziały w

HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości, a „Krótkoterminowe aktywa finansowe" w wysokości 40 073 tys. zł stanowi wartość obligacji, których emitentem jest HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości. Ponadto Spółka nabyła inne wierzytelności HAKAMORE Sp. z o. o. uznane przez Syndyka Masy Upadłości na liście wierzytelności

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

Spółka HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości jest właścicielem nieruchomości gruntowych o powierzchni 19,87 ha położonych w Łodzi, przy ul. Politechniki, Wróblewskiego i Różanej. Celem nabycia przez JHM DEVELOPMENT S.A. udziałów oraz obligacji wyemitowanych przez HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości było pozyskanie atrakcyjnych gruntów dla celów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. 21 grudnia 2022 Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Politechniki i Jana Pawła II oraz ulic gen. Walerego Wróblewskiego i Sebastiana Felsztyńskiego (teren ten obejmuje między innymi nieruchomości których właścicielem jest HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości), a 10 lipca 2023 wydane zostało obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla powyższego terenu

JHM DEVELOPMENT podejmuje wszelkie czynności faktyczne i prawne mające doprowadzić do prawomocnego zakończenia postępowania upadłościowego, a tym samym przejęcia pełnej kontroli nad działalnością finansową i operacyjną HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości. W dniu 01 lipca 2022 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XVIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych umorzył postępowanie upadłościowe HAKAMORE Sp. z o.o.. Na przedmiotowe postanowienie wniesione zostało zażalenie i w związku z powyższym konieczne jest jego rozpoznanie przez Sąd Okręgowy. Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. na bieżąco monitoruje stan postępowania i oczekuje, że jego zakończenie i przejęcie kontroli nad HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości nastąpi w pierwszej połowie 2024 r.

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

Podstawowe dane finansowe jednostek stowarzyszonych	Marywilska 44 Sp. z o.o.
Aktywa razem	503 744
Zobowiązania długoterminowe	160 297
Zobowiązania krótkoterminowe	17 202
Kapitał własny	326 245
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	42,53%
Przychody ze sprzedaży	45 379
Zysk (strata) netto	6 837
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	6 837
Przepływy pieniężne netto razem	5 462

Spóła Marywilska 44 z dniem 01.07.2021r. w Grupie JHM DEVELOPMENT posiada status Spółki stowarzyszonej konsolidowanej metodą praw własności.

Dnia 05.04.2022r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało ujawnione podwyższenie kapitału spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. do wysokości 157 500tys.zł.

W podwyższonym kapitale zakładowym spółki Marywilska 44, JHM DEVELOPMENT S.A. posiada 1 339 800 udziałów o łącznej wysokości 66 990tys.zł. co stanowi 42,53% nowego kapitału zakładowego spółki.

Tym samym z dniem 01 lipca 2021r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. utraciła kontrolę nad jednostką zależną kontrolowaną bezpośrednio.

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:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Należności długoterminowe	**2 480**	**3 576**	**4 009**
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	2 480	3 576	4 009
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych			
Należności krótkoterminowe	**7 116**	**10 891**	**16 500**
należności handlowe od jednostek powiązanych	1 232	1 084	769
należności handlowe od pozostałych jednostek	2 001	2 215	2 180
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	2 192	2 192	2 192
kwoty przekazane na dostawy do pozostałych jednostek	307	50	50
kwoty przekazane na dostawy do jednostek powiązanych		4 385	7 825
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	1 384	964	3 483
należności sporne dochodzone na drodze sądowej			
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
Razem	**9 596**	**14 467**	**20 509**

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Należności brutto	**9 841**	**14 716**	**20 903**
nieprzeterminowane	**9 674**	**14 436**	**20 561**
wymagalne do 1 miesiąca	2 876	1 717	4 048
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	343	923	661
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	3 846	8 090	11 630
wymagalne od 1 roku do 5 lat	2 609	3 706	4 223
przeterminowane	**167**	**280**	**341**
przeterminowane do 1 miesiąca	53	118	58
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	12	64	186
przeterminowane od 3 do 12 miesięcy	24	33	43
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	78	65	55
odpis aktualizujący należności	-127	-131	-214
odpis należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-118	-118	-180
Należności netto	**9 596**	**14 467**	**20 509**

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
Stan na 01-01-2022	**-394**			**-394**
Zwiększenia	-249			-249
Rozwiązania	394			394
Wykorzystania				
Stan na 31-12-2022	**-249**			**-249**
Zwiększenia				
Rozwiązania	4			4
Wykorzystania				
stan na 30-09-2023	**-245**			**-245**

Odpisy aktualizujące w aspekcie strat kredytowych.

Spółka stosuje uproszczoną matrycę odpisów do wyliczenia oczekiwanych strat kredytowych. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych, należności zostały pogrupowane na podstawie prawdopodobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego i przedziałów przeterminowania.
Współczynnik niewypełnienia zobowiązania ustalono na podstawie danych historycznych z lat 2020- 2022.

Nota 7. Aktywa biologiczne

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

Nota 8. Inne aktywa gdzie indziej niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe

Inne aktywa	w tys. PLN		
	Stan na: 30.09.2023	Stan na: 31.12.2022	Stan na: 30.09.2022
Inne aktywa długoterminowe	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe			
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane			
Inne aktywa krótkoterminowe	**2 631**	**201**	**351**
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	2 631	201	351
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane			
Razem	**2 631**	**201**	**351**

Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na: 30.09.2023	Stan na: 31.12.2022	Stan na: 30.09.2022
Materiały			
Półprodukty i produkty w toku	128 336	211 390	209 789
Produkty gotowe			
Towary	111 111	105 150	109 056
Produkty deweloperskie	207 211	61 669	74 085
Razem	**446 658**	**378 209**	**392 930**

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary
Stan na 01-01-2022	-	-	-	-
Zwiększenia				
Rozwiązania				
Wykorzystania				
Stan na 31-12-2022	-	-	-	-
Zwiększenia				
Rozwiązania				
Wykorzystania				
stan na 30-09-2023	-	-	-	-

W wyniku przeprowadzanych analiz Spółka w okresie sprawozdawczym nie tworzyła odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	10 134	3 131	3 838
Lokaty terminowe	3 096	11 348	3 450
Kaucje stanowiące zabezpieczenie długu	691	574	1 044
Inne aktywa pieniężne	17 546	12 947	21 391
Razem	**31 468**	**28 000**	**29 723**

Inne aktywa pieniężne stanowią środki zgromadzone na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach powierniczych przez nabywców lokali mieszkalnych na inwestycje deweloperskie w trakcie budowy.
Odpisy z tytułu utraty wartości środków pieniężnych i ekwiwalentów ustalono indywidualnie dla każdego salda dotyczącego danej instytucji finansowej. Do oceny ryzyka kredytowego użyto zewnętrzne rankingi banków oraz publicznie dostępne informacje dotyczące wskaźników niewypłacalności dla poszczególnych rankingów. Analiza wskazała, że aktywa te maja niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy.
Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka posiada środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT w wysokości 97tys.zł.

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:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Wyemitowany kapitał podstawowy	173 000	173 000	173 000
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	146 138	131 155	131 155
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	18 283	18 283	18 283
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-1 602	14 983	8 942
Różnice kursowe z przeliczenia			
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
Razem	**335 819**	**337 421**	**331 381**

Struktura kapitału podstawowego	Liczba akcji	Wartość kapitału	wartość nominalna akcji	Data rejestracji	Sposób pokrycia
	tys. sztuk	w tys. PLN	w PLN		
Udziały-kapitał początkowy	10	1 000	100,00	2008-05-27	Wkład pieniężny
emisja akcji	760	76 000	100,00		Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	130	13 000	100,00	2009-01-14	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	57	5 670	100,00	2010-10-15	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	29 330	29 330	1,00	2011-03-04	Wkład pieniężny
obniżenie		-62 500		2014-09-24	obniżenie wartości nominalnej
po obniżeniu	125 000	62 500	0,50		
podwyższenie kapitału	221 000	110 500	0,50	2014-09-24	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.
Stan na 31-12-2022	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania za 2022 rok do publikacji	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na 30-09-2023	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania za I półrocze 2023 do publikacji	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. posiada 100% akcji spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na: 30.09.2023	Stan na: 31.12.2022	Stan na: 30.09.2022
Rezerwy długoterminowe	-	-	-
rezerwa na odprawy emerytalne			
pozostałe rezerwy długoterminowe			
Rezerwy krótkoterminowe	**3 842**	**253**	**219**
rezerwa na odprawy emerytalne			
rezerwy na naprawy gwarancyjne			
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	3 842	253	219
Razem	**3 842**	**253**	**219**

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: 30.09.2023	Stan na: 31.12.2022	Stan na: 30.09.2022
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	**103 349**	**83 329**	**92 074**
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	53 905	33 041	29 112
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	50 000	50 000	62 070
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			
Pozostałe -wycena zobowiązań finansowych	-556	288	892
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	**2 337**	**19 642**	**332**
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych	1 526	6 750	
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	422	365	332
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	1 916	12 303	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			
Pozostałe		225	
Razem	**105 686**	**102 972**	**92 405**

Na dzień 30.09.2023r. wartość kredytów i wyemitowanych instrumentów dłużnych została wyceniona w zamortyzowanym koszcie zgodnie z MSSF 9.
W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązań finansowych uległa zmniejszeniu o kwotę 556 tys. zł.

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					
	Pożyczki kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	Razem
Stan na 01-01-2022	**52 417**		**62 029**			**114 447**
Naliczone koszty finansowania zewnętrznego	4 062		7 344			11 406
Zapłacone odsetki	-3 837		-6 862			-10 699
Zaciągnięcia	59 465		41			59 506
Spłaty	-78 476					-78 476
Średni stan zobowiązań	42 912		62 070			104 982
Realna stopa procentowa	9,47%		11,83%			10,65%
Stan na 31-12-2022	**33 406**		**62 070**			**95 476**
minimalne opłaty do miesiąca						
minimalne opłaty do 3 miesięcy	110		3 017			3 127
minimalne opłaty od 3 miesięcy do 1 roku	256		9 053			9 309
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	28 356		50 000			78 356
minimalne opłaty powyżej 5 lat	4 685					4 685
odsetki płatne do 1 roku	3 595		8 048			11 643
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	5 707		12 084			17 791
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 477					1 477
Przybliżona wartość godziwa	36 373		67 774			107 164
Stan na 01-01-2023	**33 406**		**62 070**			**95 476**
Naliczone koszty finansowania zewnętrznego	5 130		7 909			13 039
Zapłacone koszty finansowania zewnętrznego	-5 130		-5 976			-11 107
Zaciągnięcia	67 336		1 916			69 251
Spłaty	-46 415		-12 070			-58 485
Średni stan zobowiązań	43 867		57 951			101 817
Realna stopa procentowa	23,71%		27,67%			25,69%
Stan na 30-09-2023	**54 327**		**51 916**			**106 242**
minimalne opłaty do 1 miesiąca						
minimalne opłaty od 1 do 3 miesięcy	91					91
minimalne opłaty od 3 miesięcy do 1 roku	330		1 916			2 246
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	49 779		50 000			99 779
minimalne opłaty powyżej 5 lat	4 126					4 126
odsetki płatne do 1 roku	5 019		5 941			10 960
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	5 185		7 426			12 611
odsetki płatne powyżej 5 lat	989					989
Przybliżona wartość godziwa	**52 746**		51 024			103 771

Obligacje serii C

W dniu 30 czerwca 2020 roku Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach

uchwałą nr X/2020 w sprawie dokonania przydziału 7.000 obligacji kuponowych niezabezpieczonych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 7,0 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji jest dzień 30.06.2020r.

Emisja obligacji nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do inwestorów kwalifikowanych oraz nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu at. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu. Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta lub spłatę obligacji serii B Emitenta. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 11, 12 i 13 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

Obligacje serii D

W dniu 14 października 2020 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr XIV/2020 w sprawie dokonania przydziału 5.070 obligacji kuponowych niezabezpieczonych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 5,07 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji jest dzień 16.10.2020r.
Emisja obligacji nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do inwestorów kwalifikowanych oraz nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu at. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu. Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta lub spłatę obligacji serii B Emitenta. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 10, 11 i 12 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

Ze względu na tożsamość uprawnień związanych z własnością papierów wartościowych serii C i D oraz ich statusu w zakresie obrotu, obligacje serii C i serii D zostały zasymilowane i są notowane na platformie Catalyst razem pod jednym kodem ISIN.

Na dzień 30 marca 2023r. Emitent w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji dokonał wykupu 3.017 sztuk obligacji serii C i D. Łączna nominalna wartość wykupowanych Obligacji wyniosła 3.017 tys. PLN. Obligacje zostały wykupione przez Emitenta za cenę równą Kwocie Wykupu.

Na dzień 30 czerwca 2023r. Emitent w ramach Przedterminowej Amortyzacji Obligacji dokonał wykupu 9.053 sztuk obligacji serii C i D. Łączna nominalna wartość wykupowanych Obligacji wyniosła 9.053 tys. PLN. Obligacje zostały wykupione przez Emitenta za cenę równą Kwocie Wykupu.
Tym samym wszelkie zobowiązania Emitenta z tytułu emisji Obligacji serii C i D wygasły z dniem 30.06.2023r.

Obligacje serii E

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

Dniem emisji jest dzień 17.12.2021r.

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, z której przeprowadzeniem nie wiąże się obowiązek sporządzenia prospektu emisyjnego zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (oferta skierowana była wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych).

Środki z emisji zostaną przeznaczone na realizację nowych projektów mieszkaniowych, w tym na zakup gruntów oraz na finansowanie i/lub refinansowanie Dozwolonej Transakcji, gdzie Dozwolona Transakcja oznacza czynności faktyczne i prawne podejmowane przez Emitenta mające pośrednio lub bezpośrednio doprowadzić do nabycia przez Emitenta prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Łodzi jak i prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi, w tym w szczególności polegające na:

a) nabyciu udziałów w spółce Hakamore sp. z o.o. w upadłości

b) zakupie od wierzycieli spółki Hakamore przysługujących tym wierzycielom w stosunku do spółki wierzytelności, w tym obligacji lub doprowadzeniu do udostępnienia spółce Hakamore środków niezbędnych do zaspokojenia wszystkich wierzycieli; oraz

c) doprowadzeniu do umorzenia prowadzonego wobec spółki Hakamore postępowania upadłościowego; a następnie polegające na

d) zawarciu ze spółką Hakamore po zakończeniu postępowania upadłościowego umowy sprzedaży nieruchomości, stosownie do której cena sprzedaży lub część ceny sprzedaży nieruchomości może zostać rozliczona na skutek umownego potrącenia: wierzytelności Emitenta przysługujących w stosunku do Hakamore, a nabytych od poprzednich wierzycieli z wierzytelnością HKM wobec Emitenta o zapłatę ceny sprzedaży nieruchomości.

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

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Zobowiązania długoterminowe	**7 187**	**8 466**	**7 171**
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	3 199	5 538	5 179
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych			
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	3 988	2 928	1 992
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
Zobowiązania krótkoterminowe	**189 417**	**129 123**	**170 317**
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	9 633	3 120	7 768
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	1 526		
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	6 064	8 203	4 945
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
Zaliczki otrzymane	168 495	115 387	152 756
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	516	63	372
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	318	352	302
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	536	1 317	3 656
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	2 329	681	517
Struktura wiekowa należności	**196 604**	**137 589**	**177 488**

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Zobowiązania	**196 604**	**137 589**	**177 488**
nieprzeterminowane	**196 525**	**137 511**	**177 487**
wymagalne do 1 miesiąca	7 751	3 048	5 513
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	8 701	8 612	7 875
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	172 886	117 385	156 929
wymagalne od 1 roku do 5 lat	7 187	8 466	7 171
przeterminowane do 1 miesiąca	1	79	
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	79		
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
Należności netto			
Przeterminowane razem	**79**	**79**	

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

Pozycja nie wystąpiła

Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres: od 01.07.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.07.2022 do 30.09.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	**31 284**	**47 096**	**41 158**	**68 669**
- do jednostek powiązanych	2	8	3	842
- do pozostałych jednostek	31 282	47 089	41 155	67 828
Przychody netto ze sprzedaży towarów	**1 711**	**2 821**	**2 401**	**5 045**
- do jednostek powiązanych				25
- do pozostałych jednostek	1 711	2 821	2 401	5 021
Przychody netto ze sprzedaży materiałów				
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek				
Razem	**32 994**	**49 917**	**43 558**	**73 715**

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres: od 01.07.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.07.2022 do 30.09.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	**31 284**	**47 096**	**41 158**	**68 669**
- sprzedaż krajowa	31 284	47 096	41 158	68 669
- sprzedaż eksportowa				
Przychody netto ze sprzedaży towarów	**1 711**	**2 821**	**2 401**	**5 045**
- sprzedaż krajowa	1 711	2 821	2 401	4 694
- sprzedaż eksportowa				
Przychody netto ze sprzedaży materiałów				
- sprzedaż krajowa				
- sprzedaż eksportowa				
Razem	**32 994**	**49 917**	**43 558**	**73 715**

Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres: od 01.07.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.07.2022 do 30.09.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	**-22 285**	**-32 405**	**-29 609**	**-48 645**
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-22 285	-32 405	-29 609	-48 125
Wartość sprzedanych towarów	**-1 711**	**-2 821**	**-2 401**	**-4 718**
- do jednostek powiązanych				-25
- do pozostałych jednostek	-1 711	-2 821	-2 401	-4 694
Wartość sprzedanych materiałów				
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek				
Razem	**-23 995**	**-35 225**	**-32 010**	**-53 363**

Struktura geograficzna kosztu własnego sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres: od 01.07.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.07.2022 do 30.09.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	**-22 285**	**-32 405**	**-29 609**	**-48 645**
- koszty własne sprzedaży krajowej	-22 285	-32 405	-29 609	-48 645
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
Wartość sprzedanych towarów	**-1 711**	**-2 821**	**-2 401**	**-4 718**
- koszty własne sprzedaży krajowej	-1 711	-2 821	-2 401	-4 718
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
Wartość sprzedanych materiałów				
- koszty własne sprzedaży krajowej				
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
Razem	**-23 995**	**-35 225**	**-32 010**	**-53 363**

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN			
	Za okres: od 01.07.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.07.2022 do 30.09.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
Amortyzacja	-114	-344	-121	-368
Zużycie materiałów i energii	-101	-301	-93	-261
Usługi obce	-43 850	-96 394	-42 431	-124 027
Podatki i opłaty	-108	-474	-116	-413
Wynagrodzenia	-1 852	-4 718	-1 348	-4 132
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-208	-654	-166	-562
Pozostałe koszty rodzajowe	-1 178	-4 527	713	-6 690
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-1 711	-2 821	-2 401	-4 694
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki				
Razem	**-49 123**	**-110 233**	**-45 964**	**-141 148**

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN			
	Za okres: od 01.07.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.07.2022 do 30.09.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
W koszcie własnym sprzedaży	-23 995	-35 225	-32 010	-53 363
W zmianie stanów aktywów	-21 105	-64 187	-10 786	-78 204
W kosztach sprzedaży	-1 463	-3 595	-1 141	-3 330
W kosztach ogólnych zarządu	-2 560	-7 225	-2 027	-6 250
W innych pozycjach				
Razem:	**-49 123**	**-110 233**	**-45 964**	**-141 148**

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: od 01.07.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.07.2022 do 30.09.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
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: od 01.07.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.07.2022 do 30.09.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
Koszty sprzedaży		-1 463	-3 595	-1 141	-3 330
Koszty zarządu		-2 560	-7 225	-2 027	-6 250
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne					
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne		2	4		
Koszty restrukturyzacji					
Wynik z rozliczeń spraw sądowych				-2	-4
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych			952		
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych					
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych					
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych					
Wynik na sprzedaży/likwidacji całości lub części jednostek podporządkowanych			80		
Wynik na zbyciu/likwidacji pozostałych inwestycji finansowych				3	3
Dywidendy			1 184		1 719
Odsetki; poręczenia					
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy					
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności					
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe					
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych					
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie					
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej					
Inne przychody		513	2 914	366	1 122
Inne koszty		-1 852	-4 921	-711	-1 804
Przychody razem		**514**	**5 133**	**369**	**2 845**
Koszty razem		**-5 874**	**-15 742**	**-3 882**	**-11 389**

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.07.2022 do 30.09.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
Rzeczowe aktywa trwałe					
-zawiązanie odpisu aktualizującego					
-odwrócenie odpisu aktualizującego					
Wartości niematerialne					
-zawiązanie odpisu aktualizującego					
-odwrócenie odpisu aktualizującego					
Należności		2	4		
-zawiązanie odpisu aktualizującego					
-odwrócenie odpisu aktualizującego		2	4		
Zapasy					
-zawiązanie odpisu aktualizującego					
-odwrócenie odpisu aktualizującego					
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży					
-zawiązanie odpisu aktualizującego					
-odwrócenie odpisu aktualizującego					
Pozostałe					
-zawiązanie odpisu aktualizującego					
-odwrócenie odpisu aktualizującego					
Razem odpisy aktualizujące aktywa	-	-	-	-	-
Razem odwrócenie odpisów aktualizujących	-	2	4	-	-

Przychody i koszy z nieruchomości inwestycyjnych	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.07.2022 do 30.09.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych					
Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych					
Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych					
Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych					
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych					
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych					
Wynik na inwestycjach w nieruchomości					

Przychody i koszy z inwestycji finansowych	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.07.2022 do 30.09.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
Dywidendy do jednostek powiązanych					
Dywidendy do jednostek pozostałych					
Odsetki, poręczenia do jednostek powiązanych		206	610	204	472
Odsetki do jednostek pozostałych		125	622	200	242
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie		-311	1 585		
Przychody ze sprzedaży/likwidacji całości lub części jednostek podporządkowanych					
Koszt własny sprzedaży/likwidacji 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					
Odwrócenie 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		**19**	**2 818**	**404**	**714**

Inne przychody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.07.2022 do 30.09.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
Dotacje otrzymane		3	8	3	7
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych					
Pozostałe przychody (refaktury)		279	2 117	326	1 053
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek		230	789	37	62
Razem		**513**	**2 914**	**366**	**1 122**

Inne koszty	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.07.2022 do 30.09.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
Darowizny					-1
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych					
Pozostałe koszty (refaktury)		-279	-2 117	-326	-1 053
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek		-1 572	-2 805	-385	-750
Razem		**-1 852**	**-4 921**	**-711**	**-1 804**

Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2023 do 30.09.2023	**Za okres:** od 01.01.2023 do 30.09.2023	**Za okres:** od 01.07.2022 do 30.09.2022	**Za okres:** od 01.01.2022 do 30.09.2022
Odsetki od kredytów		-349	-682	-176	-428
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych					
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek					
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych					
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek		-1 705	-5 383	-380	-420
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych					
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek					
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych					
Pozostałe koszty dla pozostałych jednostek (prowizje)		-2	-2		-1
Wycena instrumentów kapitałowych					
Odsetki z tytułu umów faktoringowych					
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych					
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie		-947	-2 191	-118	-826
Pozostałe koszty finansowe od jednostek powiązanych		-250	-740		-2
Pozostałe koszty finansowe od pozostałych jednostek		-9	-32	-2	-20
Koszty razem finansowe		**-3 261**	**-9 030**	**-675**	**-1 697**

Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	Nr Noty	w tys. PLN		
		Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2022 do 31.12.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
Podatek dochodowy część bieżąca		-547	-3 566	-1 914
Podatek dochodowy część odroczona		1 075	298	32
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego				
Korekty dotyczące lat poprzednich				
Razem podatek dochodowy		**528**	**-3 267**	**-1 882**

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	Nr Noty	w tys. PLN		
		Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2022 do 31.12.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-2 130	18 250	10 824
Stawka ustawowa podatku w %		19%	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)		405	-3 468	-2 057
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend		225	327	327
Ulgi podatkowe			121	
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieujęte w podatku odroczonym				
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych		-102	189	-153
Inne			-437	
Podatek dochodowy w rachunku wyników		**528**	**-3 267**	**-1 882**

Podatek odroczony	Nr Noty	w tys. PLN		
		Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2022 do 31.12.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		**1 650**	**587**	**328**
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze		43	43	42
- z tytułu pozostałych rezerw		554	5	
- z tytułu naliczonych odsetek		364	387	
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe		47	48	76
- z tytułu wyceny inwestycji				
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych				
- z tytułu strat z lat ubiegłych				
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych				
- z tytułu różnic kursowych				
- pozostałe		641	104	210
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		**-82**	**-95**	**-102**
- z tytułu naliczonych odsetek			-7	
- z tytułu wyceny inwestycji				
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych				
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych		-63	-86	-94
- z tytułu różnic kursowych				
- z tytułu wartości firmy				
- pozostałe		-20	-1	-8
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto		**1 567**	**493**	**226**

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	Nr Noty	w tys. PLN		
		Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2022 do 31.12.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu		493	194	194
Odniesienie na wynik finansowy		1 075	298	32
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody				
Inne odniesienie na kapitał własny				
Jednostki zależne				
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu		**1 567**	**493**	**226**

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	Nr Noty	w tys. PLN		
		Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2022 do 31.12.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu		**-323**	**-1 969**	**-1 969**
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego		3 108	5 211	4 326
Bieżące naliczenie podatku dochodowego		-547	-3 566	-1 914
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu		**2 238**	**-323**	**444**

Nota 23. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	w tys. PLN		
	Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2022 do 31.12.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych			
Zyski i straty aktuarialne			
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody			
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń			
Skutki aktualizacji majątku trwałego			
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat			
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach			
Inne całkowite dochody netto	-	-	-
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	-	-

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

Nota 24. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN		
	Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2022 do 31.12.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	-1 602	14 983	8 942
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej			
Razem	**-1 602**	**14 983**	**8 942**
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tysiącach sztuk	**69 200**	**69 200**	**69 200**
Podstawowy zysk na jedną akcję w PLN	**-0,02**	**0,22**	**0,13**
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)			
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	**-1 602**	**14 983**	**8 942**
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**
Rozwodniony zysk na jedną akcję w PLN	**-0,02**	**0,22**	**0,13**

Nota 25. Segmenty operacyjne

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2023 do 30.09.2023
Działalność kontynuowana	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	**32 879**	**115**	**32 994**
Koszt własny sprzedaży	-23 984	-11	-23 995
Zysk brutto na sprzedaży	**8 895**	**104**	**8 999**
EBIT	3 535	104	3 639
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	**293**	**104**	**398**
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-224	-12	-237
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	**69**	**92**	**161**
Działalność zaniechana	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
ZYSK (STRATA) NETTO	**69**	**92**	**161**
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	**69**	**92**	**161**

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 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Działalność kontynuowana	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	**49 529**	**387**	**49 917**
Koszt własny sprzedaży	-35 187	-39	-35 225
Zysk brutto na sprzedaży	**14 343**	**349**	**14 691**
EBIT	3 734	349	4 082
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	**-2 479**	**349**	**-2 130**
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	614	-86	528
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	**-1 865**	**262**	**-1 602**
Działalność zaniechana	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
ZYSK (STRATA) NETTO	**-1 865**	**262**	**-1 602**
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	**-1 865**	**262**	**-1 602**

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:
	30.09.2023	30.09.2023	30.09.2023
Aktywa trwałe	92 956	18 895	111 851
Aktywa obrotowe	529 921	262	530 183
Aktywa razem	**622 877**	**19 157**	**642 033**
Kapitał własny	316 662	19 157	335 819
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	110 618		110 618
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	195 596		195 596
Razem kapitały i zobowiązania	**622 877**	**19 157**	**642 033**

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 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Działalność kontynuowana	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	**131 045**	**530**	**131 575**
Koszt własny sprzedaży	-93 081	-105	-93 187
Zysk brutto na sprzedaży	**37 963**	**425**	**38 388**
EBIT	25 058	425	25 483
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	**17 825**	**425**	**18 250**
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-3 191	-76	-3 267
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	**14 634**	**349**	**14 983**
Działalność zaniechana	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
ZYSK (STRATA) NETTO	**14 634**	**349**	**14 983**
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	**14 634**	**349**	**14 983**

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:
	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
Aktywa trwałe	102 385	18 895	121 280
Aktywa obrotowe	457 024	349	457 373
Aktywa razem	**559 409**	**19 244**	**578 653**
Kapitał własny	318 178	19 244	337 421
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	91 890		91 890
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	149 342		149 342
Razem kapitały i zobowiązania	**559 409**	**19 244**	**578 653**

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 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022
Działalność kontynuowana	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	**43 432**	**127**	**43 558**
Koszt własny sprzedaży	-31 997	-13	-32 010
Zysk brutto na sprzedaży	**11 435**	**114**	**11 549**
EBIT	7 922	114	8 036
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	**7 651**	**114**	**7 765**
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-1 913	-61	-1 974
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	**5 738**	**53**	**5 791**
Działalność zaniechana	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
ZYSK (STRATA) NETTO	**5 738**	**53**	**5 791**
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	**5 738**	**53**	**5 791**

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 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Działalność kontynuowana	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	**73 313**	**402**	**73 715**
Koszt własny sprzedaży	-53 276	-87	-53 363
Zysk brutto na sprzedaży	**20 037**	**315**	**20 352**
EBIT	11 493	315	11 807
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	**10 510**	**315**	**10 824**
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-1 827	-55	-1 882
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	**8 682**	**260**	**8 942**
Działalność zaniechana	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
ZYSK (STRATA) NETTO	**8 682**	**260**	**8 942**
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	**8 682**	**260**	**8 942**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022
Aktywa trwałe	102 679	18 895	121 574
Aktywa obrotowe	479 761	260	480 021
Aktywa razem	**582 440**	**19 155**	**601 594**
Kapitał własny	312 226	19 155	331 381
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	99 346		99 346
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	170 868		170 868
Razem kapitały i zobowiązania	**582 440**	**19 155**	**601 594**

Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Transakcje z jednostkami powiązanymi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
Przychody ze sprzedaży	3	45		806	5	16	73	
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek/poręczeń			4	4	606	469		
Pozostałe przychody		1 723			1 410			
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych				370	55 903	71 806		
Nabycie usług i inne koszty operacyjne			2	2	314	223		
Nabycia i inne koszty aktywowane w wartości aktywów trwałych								
Koszty odsetek			370		370			
Pozostałe koszty					270			
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							1 288	1 199
Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe			2	2	1 107	8 592		
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe			125	125	14 234	12 821		

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

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Jednostka	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
		w tys. PLN		w tys. PLN		
		30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022	
Zarząd	JHM DEVELOPMENT S.A.	1 248	1 146			w tym wynagrodzenie z tyt. świadczenia usług w zakresie przygotowania projektów inwestycyjnych 171 300.zł.
Rada Nadzorcza	JHM DEVELOPMENT S.A.	41	53			
Razem		1 288	1 199			

Nota 27. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe wg MSSF 9	Dostępne do sprzedaży		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wycena w wysokości zamortyzowanego kosztu		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Pożyczki udzielone								
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					9 747	11 092		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					31 468	28 000		
Pozostałe aktywa finansowe								
Razem Aktywa finansowe					**41 215**	**39 092**		
Przychody z dywidend					**1** 184	1 719		
Przychody z tytułu odsetek, poręczeń					1 233	1 047		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Odwrócenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	**4**	**145**						
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji								
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych	**4**	**145**			**2** 417	**2 766**		

Zobowiązania finansowe wg MSSF 9	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Kredyty	-	-	-	-	54 327	33 406		
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					196 604	137 589		
Pozostałe zobowiązania finansowe- obligacje					51 916	62 070		
Razem zobowiązania	-	-	-	-	**302 846**	**233 065**	-	-
Odsetki, poręczenia	-	-	-	-	-6 808	-7 523		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-2 191	-1 158	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych	-	-	-	-	**-8 998**	**-8 681**	-	-

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

Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN		
	Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2022 do 31.12.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego	32	32	32
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego sprawozdania jednostkowego	22	20	20
Pozostałe usługi			
Razem	**55**	**53**	**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 inwestycje

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

Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Nota 34. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty		
	Za okres: od 01.01.2023 do 30.09.2023	Za okres: od 01.01.2022 do 31.12.2022	Za okres: od 01.01.2022 do 30.09.2022
Pracownicy nieprodukcyjni	29	31	32
Pracownicy produkcyjni			0
Osoby współpracujące	16	15	15
Razem	**45**	**46**	**47**

Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone

Spółka nie deklarowała wypłaty dywidendy za 2022 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
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	
		30.09.2023	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022	
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	7 104	17 646	17 645	10 864	11 119	31.12.2034
Zabezpieczenie kredytu obrotowego -deweloperskiego, zgodnie z umową nr S/10/07/2021/1245/K/KON , udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne			47 850		38 305	30.06.2024
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/112/K/OB/21, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	11 228	48 360	48 360	41 142	32 723	30.06.2025
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 050/22/22/K, udzielonego przez Warszawski Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	9 077	19 665	19 665	13 566	4 806	30.12.2024
Zabezpieczenie kredytu obrotowego -deweloperskiego, zgodnie z umową nr S/49/05/2022/1245/K/KON , udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne	7 050	34 500	34 500	26 708	8 096	30.12.2025
Zabezpieczenie kredytu deweloperskiego, zgodnie z umową K01786/2, udzielonego przez Santander Bank Polska	zabezpieczenie hipoteczne	11 905	61 643		47 087		31.03.2025
Zabezpieczenie kredytu na VAT, zgodnie z umową K01786/2, udzielonego przez Santander Bank Polska	zabezpieczenie hipoteczne		61 643		47 087		31.03.2025
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/88/K/OB/22, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	7 963	27 000	69 105	47 878	32 492	30.06.2025
RAZEM		**54 327**	**208 814**	**237 125**	**187 243**	**127 541**	

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022
Rzeczowe aktywa trwałe	10 864	11 119
Nieruchomości inwestycyjne		
Aktywa finansowe		
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	176 380	116 422
Razem	**187 243**	**127 541**

Nota 38. Sprawy sądowe

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

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie toczyły się żadne istotne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostki od niego zależnej.

Nota 39. Zobowiązania warunkowe

Wykaz udzielonych przez Spółkę poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość zobowiązania tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		
		Stan na: 30.09.2023	Stan na: 31.12.2022	Stan na: 30.09.2023	Stan na: 31.12.2022	Data wygaśnięcia poręczenia
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	90 000	90 000	7 973	7 973	22.06.2024
Wobec pozostałych jednostek		-	-	-	-	
Razem		**90 650**	**90 650**	**8 623**	**8 623**	

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na: 30.09.2023	Stan na: 31.12.2022
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	5 498	5 879
Z tytułu usunięcia wad i usterek	3 696	3 904
Z tytułu zapłaty wierzytelności	55	
Razem	9 249	9 783

Emitent wraz z pozostałymi Spółkami z Grupy Kapitałowej MIRBUD dnia 29 grudnia 2012 roku zawarła umowę o świadczenie usług, której przedmiotem jest poręczenie, gwarancja obciążenie hipoteki (dalej: „Zabezpieczanie") 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 przysługiwać będą odsetki ustawowe od kwot niezwróconych w terminie,
- umowa została zawarta na czas nieokreślony.
Kwoty wynagrodzeń z tytułu udzielonych Zabezpieczeń zostały zawarte w: Nocie 26 Transakcje z jednostkami powiązanymi.

Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem

Ryzyko zmiany stóp procentowych

Spółka dla finansowania działalności inwestycyjnej w dużym stopniu wykorzystuje kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów 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).

Na dzień 30.09.2023r. Spółka posiadała jedynie kredyty nominowane w walucie krajowej.

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów Pieniężnach			Ryzyko wartości godziwej		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Zobowiązania z tytułu kredytów	54 327	33 406	29 443			
Pożyczki udzielone						
Inne aktywa finansowe						
Inne zobowiązania finansowe, obligacje	51 916	62 070	62 070			
Razem	**106 242**	**95 476**	**91 513**			

Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany
W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, racjonalnie możliwych zmiany stóp procentowych, oszacowane zostały na dzień 31 grudnia 2022r. roku, na dzień 31 grudnia 2021r. oraz porównywalny okres roku poprzedniego na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego dla złotego.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 30.09.2023	Wpływ na zysk/(stratę netto) wzrost o 1%	Wpływ na zysk/(stratę netto) spadek o 1%	Wpływ na sumę bilansową wzrost o 1%	Wpływ na sumę bilansową spadek o 1%
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	54 327	-440	440	543	-543
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	51 916	-421	421	519	-519
Razem	**106 242**	**-861**	**861**	**1 062**	**-1 062**

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 31.12.2022	Wpływ na zysk/(stratę netto) wzrost o 1%	Wpływ na zysk/(stratę netto) spadek o 1%	Wpływ na sumę bilansową wzrost o 1%	Wpływ na sumę bilansową spadek o 1%
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	33 406	-271	271	334	-334
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	62 070	-503	503	621	-621
Razem	**95 476**	**-773**	**773**	**955**	**-955**

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 30.09.2022	Wpływ na zysk/(stratę netto) wzrost o 1%	Wpływ na zysk/(stratę netto) spadek o 1%	Wpływ na sumę bilansową wzrost o 1%	Wpływ na sumę bilansową spadek o 1%
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	29 443	-238	238	294	-294
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	62 070	-503	503	621	-621
Razem	**91 513**	**-741**	**741**	**915**	**-915**

Ryzyko zmiany kursów walut

Nie występuje

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest to ryzyko polegające na braku możliwości regulowania przez Spółkę swoich zobowiązań finansowych w terminie ich zapadalności. Celem Spółki jest zapewnienie, w najwyższym możliwym stopniu, że jej płynność będzie zawsze zachowana na poziomie pozwalającym na regulowanie zobowiązań w terminie ich zapadalności.

Zarządzanie płynnością Spółki

- odbywa się głównie poprzez: krótko, średnio i długo-terminowe planowanie przepływów gotówkowych
- szczegółowe plany krótkoterminowe aktualizowane są przynajmniej raz na miesiąc
- dobór odpowiednich źródeł finansowania na podstawie analizy potrzeb spółki
- współpraca ze stabilnymi instytucjami finansowymi

Wpływ wojny w Ukrainie na działalność i wyniki JHM DEVELOPMENT S.A.

- Działania wojenne w Ukrainie w ocenie Zarządu Spółki nie miały bezpośredniego wpływu na działalność JHM DEVELOPMENT S.A. w omawianym okresie. Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Polski, nie zatrudniała i nie zatrudnia obywateli Ukrainy, nie prowadziła wymiany handlowej z Ukrainą.
- Wpływ wojny w Ukrainie na wyniki osiągnięte w roku 2022 oraz w trzech kwartałach 2023 roku miał natomiast charakter pośredni. Podobnie jak cała branża deweloperska na wyniki spółki negatywny wpływ miały spotęgowane wojną zjawiska inflacji, skokowy wzrost stóp procentowych, wahania kursów walut. Odbiło się to na drastycznym ograniczeniu zdolności kredytowej potencjalnych klientów Spółki i wpłynęło na zmniejszenie liczby podpisywanych umów przedwstępnych na mieszkania gotowe i lokale w budowie.
- Wszystkie te zjawiska poszerzają obszar niepewności i w przypadku przedłużania się wojny w Ukrainie mogą wpływać na sytuację ekonomiczną i wyniki finansowe Spółki. Niekorzystny wpływ tego czynnika na sytuację gospodarczą Polski, a w szczególności sektora deweloperskiego są przez Zarząd Spółki analizowane na bieżąco i jest uwzględniany przy podejmowaniu decyzji dotyczących realizacji inwestycji.

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. Natomiast ocena kondycji finansowej spółki odbywa się za pomocą wskaźnika zabezpieczenia płynności finansowej.

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN		
	Stan na: 30.09.2023	Stan na: 31.12.2022	Stan na: 30.09.2022
Kredyty i obligacje ogółem	106 242	95 476	91 513
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-31 468	-28 000	-29 723
Zadłużenie netto	**74 775**	**67 476**	**61 791**
Kapitał własny	335 819	337 421	331 381
Kapitał ogółem	410 593	404 898	393 171
Wskaźnik zadłużenia	**18,2%**	**16,7%**	**15,7%**

Wskaźnik zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Dług netto	74 775	67 476	61 791
EBITDA	3 738	24 994	11 439
Kapitał własny	335 819	337 421	331 381
Aktywa razem	642 033	578 653	601 594
Dług netto/EBITDA	**20,0**	**2,7**	**5,4**
Kapitał własny/Aktywa ogółem	**0,5**	**0,6**	**0,6**

XII. INFORMACJE DODATKOWE DO 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 JHM DEVELOPMENT S.A. miały wpływ następujące czynniki zewnętrzne i wewnętrzne.

- Głównym czynnikiem zewnętrznym było zahamowanie popytu na pierwotnym rynku mieszkaniowym w pierwszych miesiącach roku. Wynikało to z gwałtownego wzrostu kosztów kredytów hipotecznych, spowodowanego wysokim poziomem inflacji utrzymującym się w całym roku 2022, co przełożyło się na wysoki poziom referencyjnej stawki WIBOR i drastyczne zmniejszenie zdolności kredytowej potencjalnych klientów.
- Istotnym czynnikiem wewnętrznym był brak w pierwszym półroczu zakończenia realizacji nowych inwestycji w ramach prowadzonych przez Spółkę inwestycji deweloperskich, które mogłyby się przełożyć się na liczbę przekazań lokali. Jedyną oddaną w połowie roku inwestycją było Osiedle Artystyczne w Żyrardowie, ale przekazania mieszkań rozpoczęły się w III kwartale br.
- W III kwartale br. do użytkowania oddano kolejne dwie inwestycje, w których przekazania lokali przełożą się na wyniki finansowe w IV kwartale 2023r. Są to: osiedle *Nowe Wyżyny* w Bydgoszczy i *Apartamenty Zakopiańskie* w Zakopanem.
- W efekcie na dzień 30.09.2023r sprzedano i przekazano 118 lokali mieszkalnych i 58 garaży w porównaniu do sprzedaży 172 lokali mieszkalnych i 152 garaży w analogicznym okresie poprzedniego roku. W tym okresie przekazania dotyczyły głównie lokali w *Osiedlu Artystycznym* w Żyrardowie (70 lokali), osiedlu *Aura Towers* w Bydgoszczy (21 lokali), *Osiedlu Skandinavia* w Gdańsku (17 lokali) , *Osiedlu Diamentowym* w Koninie (4 lokale) oraz domów w *Osiedlu Leśnym* w Łodzi (4 domy).

Jednocześnie należy zaznaczyć, że na dzień 30.09.2023r realizowane przez Spółkę są inwestycje w 5 lokalizacjach:

- w Gdańsku – osiedle *Skandinavia* – II etap,
- w Łodzi – osiedle *Helenów Park*,
- w Katowicach – osiedle *Apartamenty Mikusińskiego*.
- w Skierniewicach – osiedle *Apartamenty Widok* – I etap,
- w Jastrzębiej Górze – osiedle *Apartamenty Bałtyk* – I etap.

Na koniec raportowanego okresu Spółka posiadała 520 podpisanych umów deweloperskich /przedwstępnych (umowy nieujęte w przychodach). W porównywalnym okresie poprzedniego roku Spółka miała podpisane 452 umowy.

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie spółka JHM DEVELOPMENT S.A. realizowała inwestycje deweloperskie w oparciu o następujące umowy na roboty budowlane:

Tabela: Zestawienie posiadanych podpisanych umów na generalne wykonawstwo na dzień 30.09.2023r

Data podpisania	Nazwa kontrahenta	Przedmiot umowy	Wartość umowy
14.06.2022	WAMA Construction Sp. z o.o. z/s w Gdańsku	Budowa trzech budynków (I etap) zakwaterowania turystycznego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną zlokalizowaną w Jastrzębiej Górze przy ulicy Jantarowej	46 587
30.05.2022	INWESTDOM Sp. z o. o. z/s w Katowicach	Budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną wewnętrzną i zewnętrzną w Katowicach przy ul. Prof. Jana Mikusińskiego	13 485
23.04.2022	MIRBUD S.A. z/s w Skierniewicach	Przedmiotem Umowy jest budowa dwóch (I etap) budynków mieszkalnych, wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą w Skierniewicach przy ul. Armii Krajowej	33 694
03.09.2021	WAMA Construction Sp. z o.o. z/s w Gdańsku	Budowa trzech budynków wielorodzinnych (budynek A, budynek B i budynek C) z usługami, podziemnym garażem wraz z niezbędną infrastrukturą w Gdańsku przy ulicy Wielkopolskiej	42 905
25.02.2021	MIRBUD S.A. z/s w Skierniewicach	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą w Bydgoszczy przy ul. Bohaterów Kragujewca	32 132
04.11.2019	MIRBUD S.A. z/s w Skierniewicach	Wybudowanie zespołu mieszkalnego, wielorodzinnego w Łodzi przy ul. Smugowej i Źródłowej	40 680

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie zawarte zostały następujące umowy kredytowe:

- W dniu 07.07.2023 roku została podpisana z Bankiem Spółdzielczym w Jasieńcu działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz stron konsorcjum bankowego banków spółdzielczych, umowa kredytu deweloperskiego przeznaczonego na finansowanie i refinansowanie w wartości netto budowy II etapu przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie *Osiedle Skandinavia* w Gdańsku.
  Bank udzielił kredytobiorcy kredytu na poniższych warunkach:
  1. Kwota kredytu: 13.500 tys. złotych;
  2. Okres kredytowania: od dn. 07 sierpnia 2023r do 30 czerwca 2025r;
  3. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:
  - hipoteką umowną do sumy 27.000 tys. złotych - wpis z najwyższym pierwszeństwem - na zabezpieczenie kapitału, wraz z odsetkami, ustanowioną na prawie własności nieruchomości położonej w Gdańsku,
  - cesją wierzytelności z tytułu wypłat należności zgromadzonych na rachunku służącym do rozliczania wpłat z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych,
  - cesją wierzytelności przyszłych z tytułu umów sprzedaży i najmu powierzchni powstałych w ramach kredytowanego przedsięwzięcia,
  - przelewem praw z umów ubezpieczenia,
  - wekslami własnymi in blanco z wystawienia kredytobiorcy na rzecz banku WBS i banku z konsorcjum,
  - oświadczenie o poddaniu się egzekucji kredytobiorcy, złożone w formie aktu notarialnego na podstawie przepisu art. 777 kpc.

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

Szczegółowe warunki powyższej umowy kredytowej nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych na rynku.

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

W raportowanym okresie nie nastąpiła zmianach sytuacji gospodarczej Spółki i warunków prowadzenia jej działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Spółki.

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 Spółce nie wystąpiło niespłacenie kredytu lub pożyczki lub naruszenie istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego

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

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

Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.

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

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

W okresie obejmowanym sprawozdaniem JHM DEVELOPMENT S.A. nie emitował obligacji. Stan zobowiązań wynikających z wyemitowanych w poprzednich okresach obligacji serii: C, D i E został szczegółowo przedstawiony i omówiony w Nocie 14 *Zobowiązania Finansowe*.

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

Szczegóły dotyczące sposobu i wysokości wypłaconej w raportowanym okresie opisano w Nocie 35 *Dywidendy deklarowane i wypłacone*.

Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane rozszerzone sprawozdanie finansowe za III kwartał 2023r, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

Informacje na temat zdarzeń zawiera Nota 33 *Istotne zdarzenia po dniu bilansowym*.

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.

Spółka MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. do dnia 30.06.2021 posiadała status spółki zależnej od JHM DEVELOPMENT S.A. Z dniem 01.07.2021r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. utraciła kontrolę nad spółką MARYWILSKA 44 w wyniku emisji nowych udziałów w ilości 1 565 000szt o wartości 78 250tys.zł. i ich objęciu przez spółkę MIRBUD S.A. W wyniku tego zdarzenia spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiadała udział w wysokości 46,12% w nowym kapitale zakładowym spółki MARYWILSKA 44.

Dnia 05.04.2022r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało ujawnione podwyższenie kapitału spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. do wysokości 157 500 tys. zł. Nowe udziały zostały objęte przez spółkę MIRBUD.

W podwyższonym kapitale zakładowym spółki MARYWILSKA 44, JHM DEVELOPMENT S.A. posiada 1 339 800 udziałów o łącznej wysokości 66 990 tys. zł. co stanowi 42,53% nowego kapitału zakładowego spółki.

Spółka posiada status spółki stowarzyszonej i jest konsolidowana metodą praw własności.

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 Spółka nie publikowała 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 12 – *Kapitały*.

Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji Emitenta.

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – *Kapitały*.

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 12 - *Kapitały*.

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 nie toczyły się żadne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczącego zobowiązań lub wierzytelności, którego wartość pojedynczo lub łącznie przekraczałaby 5% kapitałów własnych Spółki, co zostało ujęte w Nocie 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 39 – *Zobowiązania*.

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 osiągane wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie.

Na wyniki finansowe osiągane przez Grupę, całą branżę deweloperską, może mieć wpływ w szczególności kształtowanie się wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych takich jak: poziom stopy inflacji, wysokość referencyjnych stóp procentowych, poziom stopy bezrobocia, poziom stopy wzrostu PKB, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych 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 Gdańsku, Łodzi, Katowicach, Skierniewicach i Jastrzębiej Górze oraz uruchamianie nowych projektów;
- wypracowanie wysokiego poziomu marży na realizacji projektów, osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji, także z wykorzystaniem informatycznego systemu zarządzania SAP.

Czynniki zewnętrzne

- wysokość inflacji i związana z nią polityka monetarna (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów;
- dostępność i koszty kredytów hipotecznych;
- popyt w budownictwie mieszkaniowy;
- kształtowanie się poziomu cen materiałów budowlanych i usług budowlanych;
- polityka rządowa dotycząca budownictwa, w szczególnie budownictwa mieszkaniowego;
- trendy w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań;
- poziom i warunki konkurencji.

XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone do publikacji dnia 15.11.2023r.

KAJA MONIKA MIRGOS-KWIATKOWSKA Elektronicznie podpisany przez KAJA MONIKA MIRGOS-KWIATKOWSKA Data: 2023.11.15 12:36:58 +01'00'	SŁAWOMIR SIEDLARSKI Elektronicznie podpisany przez SŁAWOMIR SIEDLARSKI Data: 2023.11.15 08:19:50 +01'00'	Jerzy Mirgos Elektronicznie podpisany przez Jerzy Mirgos Data: 2023.11.15 12:52:40 +01'00'	REGINA BISKUPSKA Elektronicznie podpisany przez REGINA BISKUPSKA Data: 2023.11.15 05:55:06 +01'00'
Członek Zarządu	Członek Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Prezes Zarządu
Elektronicznie podpisany przez DOROTA GRZECZYŃSKA Data: 2023.11.14 12:39:24 +01'00'			
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych			