GRUPA KAPITAŁOWA
JHM DEVELOPMENT

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT ZA I KWARTAŁ
OBEJMUJĄCY OKRES OD 01.01.2021 DO 31.03.2021

WEDŁUG MSSF W KSZTAŁCIE ZATWIERDZONYM PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

Spis treści

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE 6
II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ 10
Przedmiot działalności: 10
Czas trwania 10
Zarząd i Rada Nadzorcza 11
Struktura Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT na dzień sporządzenia sprawozdania. 12
Podmioty zależne i metoda konsolidacji 13
III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM 15
Podstawa sporządzenia 15
Oświadczenia Zarządu 15
Kontynuacja działalności 15
Waluta funkcjonalna 15
IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW 16
V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ 18
VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 20
VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM 22
VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI 25
Wartości niematerialne 25
Koszty prac badawczych i rozwojowych 26
Wartość firmy 27
Rzeczowe aktywa trwałe 27
Prawo wieczystego użytkowania gruntu 28
Leasing 29
Nieodnawialne zasoby naturalne 29
Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia 30
Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego 30
Nieruchomości inwestycyjne 30
Zapasy 31
Należności 32
Rozliczenia międzyokresowe 32

Rozliczenia międzyokresowe przychodów 33
Instrumenty finansowe 33
Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego 33
Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania 33
Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy 34
Rachunkowość zabezpieczeń 34
Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń 34
Kapitał własny 34
Kredyty bankowe i pożyczki 35
Zobowiązania 35
Zobowiązania warunkowe 35
Rezerwy 35
Rezerwy na świadczenia pracownicze 36
Przychody 36
Koszty 37
Transakcje w walutach obcych 38
Podatek dochodowy 38
Zysk na jedną akcję 39
Połączenia i konsolidacja 39
Zasada zakazu kompensat 40
Rachunek przepływów pieniężnych 41
Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich 41
Pozycje wyjątkowe 41
Segmenty z działalności 42
Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie 42
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH 43
X. SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI 44
XI. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 47
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe 47
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne 51
Nota 3. Wartości niematerialne 54

Nota 4. Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych 57
Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności 59
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe 60
Nota 7. Aktywa biologiczne 62
Nota 8. Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) 62
Nota 9. Zapasy 62
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty 63
Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania 64
Nota 12. Kapitały 64
Nota 13. Rezerwy 67
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań 67
Obligacje Serii B 69
Obligacje Serii C 69
Obligacje serii D 70
Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe 70
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) 72
Nota 17. Przychody ze sprzedaży 72
Nota 18. Koszt własny sprzedaży 73
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności 75
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty 75
Nota 21. Koszty finansowe 79
Nota 22. Podatek dochodowy 80
Nota 23. Inne całkowite dochody 83
Nota 24. Zysk na jedną akcję 84
Nota 25. Segmenty operacyjne 85
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi 89
Nota 27. Instrumenty finansowe 91
Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta 94

Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych 94
Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi 94
Nota 31. Połączenia przedsięwzięć 94
Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycje 94
Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym 94
Nota 34. Struktura zatrudnienia 95
Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone 95
Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności 95
Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach 96
Nota 38. Sprawy sądowe 99
Nota 39. Zobowiązania warunkowe 99
Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem 100
Ryzyko zmiany stóp procentowych 100
Ryzyko zmiany kursów walut 102
Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego 102
Ryzyko płynności 102
Ryzyko Covid-19 103
Zarządzanie płynnością Spółki 103
Nota 41. Zarządzanie kapitałem 104
XII.INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO 105
XIII. KWARTALNA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA JHM DEVELOPMENT S.A. 108
1. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW 108
2. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ 110
3. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 112
4. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM 114
5. Segmenty operacyjne 117
6. Koszty rodzajowe 119
7. Pozostałe przychody i koszty 119
8. Koszty finansowe 120
XIV. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI 121

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

Wybrane skonsolidowane dane finansowe grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020	Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
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=			4,5721	4,3963
Przychody ze sprzedaży	38 897	33 551	8 508	7 632
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 567	4 783	1 655	1 088
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 643	3 574	1 015	813
Zysk (strata) netto	3 835	2 771	839	630
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	3 835	2 771	839	630
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 337	1 382	292	314
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-79 751	-1 201	-17 443	-273
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	73 195	1 349	16 009	307
Przepływy pieniężne netto razem	-5 219	1 529	-1 142	348
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,06	0,04	0,01	0,01
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,06	0,04	0,01	0,01

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,6603	4,6148
Aktywa razem	836 080	771 081	179 405	167 089
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	292 830	311 666	62 835	67 536
Zobowiązania długoterminowe	210 621	215 062	45 195	46 603
Zobowiązania krótkoterminowe	70 173	84 998	15 058	18 330
Kapitał własny	543 250	459 415	116 570	99 552
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	37 122	37 488
Liczba akcji w tysiącach sztuk	69 200	69 200	69 200	69 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	7,85	6,64	1,68	1,44
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	7,85	6,64	1,68	1,44

Wybrane jednostkowe dane finansowe spółki JHMDEVELOPMENT S.A.

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
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=			4,5721	4,3963
Przychody ze sprzedaży	30 918	23 657	6 762	5 381
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 075	2 966	1 110	675
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 947	2 738	1 082	623
Zysk (strata) netto	4 044	2 166	884	493
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	4 044	2 166	884	493
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 753	-389	-383	-88
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	573	-498	125	-113
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-2 534	2 455	-554	558
Przepływy pieniężne netto razem	-3 714	1 568	-812	357
zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,06	0,03	0,01	0,01
zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,06	0,03	0,01	0,01

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,6603	4,6148
Aktywa razem	406 118	404 556	87 144	87 665
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	91 561	94 043	19 647	20 378
Zobowiązania długoterminowe	42 900	44 830	9 205	9 714
Zobowiązania krótkoterminowe	47 275	47 855	10 144	10 370
Kapitał własny	314 557	310 513	67 497	67 286
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	37 122	37 488
Liczba akcji w tys. sztuk	69 200	69 200	69 200	69 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,55	4,49	0,98	0,97
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,55	4,49	0,98	0,97

II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

Nazwa	JHM DEVELOPMENT S.A.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	836-181-24-27
REGON	100522155
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 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 spółki jest nieograniczony.

Zarząd i Rada Nadzorcza

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

Rada Nadzorcza	
Kosonóg Wiesław	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Borzykowski Waldemar	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej
Zakrzewski Andrzej	Członek Rady Nadzorczej
Niewiadomski Radosław	Członek Rady Nadzorczej

Struktura Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT na dzień sporządzenia sprawozdania.

Podmioty zależne i metoda konsolidacji

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

Jednostka jest konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.
Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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

Jednostka jest konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych
Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 1 Sp. z o.o**. według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionym

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

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

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

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

III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało, na podstawie art. 55 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi do stosowania przez Unię Europejską oraz zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 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 2018.04.20). Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności zasady rachunkowości zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Oświadczenia Zarządu

Zarząd oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2021r. do 31.03.2021r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej emitenta oraz jej wynik finansowy.

Kontynuacja działalności

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

Waluta funkcjonalna

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

IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	17	38 897	33 551
Koszt własny sprzedaży	18	-27 660	-25 357
Zysk brutto na sprzedaży		**11 238**	**8 194**
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19		
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	1 981	250
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-5 652	-3 661
EBIT		**7 567**	**4 783**
Przychody finansowe		311	214
Koszty finansowe	21	**-3 235**	**-1 423**
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		4 643	3 574
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-807	-804
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		**3 835**	**2 771**
Działalność zaniechana			
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
ZYSK (STRATA) NETTO		**3 835**	**2 771**
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej		**3 835**	**2 771**

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
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 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Łączne całkowite dochody		3 835	2 771
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej		**3 835**	**2 771**

Zysk na akcję	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności kontynuowanej		**0,06**	**0,04**
Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności zaniechanej			
Zysk (strata) na jeden udział		**0,06**	**0,04**
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		0,06	0,04
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej			
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję		**0,06**	**0,04**

V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Aktywa trwałe		**544 690**	**466 660**	**257 921**
Rzeczowe aktywa trwałe	1	14 652	14 505	14 278
Nieruchomości inwestycyjne	2	518 310	440 230	225 807
Wartości niematerialne	3	662	702	779
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4			4 432
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	9 167	9 825	12 077
rozliczenia międzyokresowe		238	235	
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	1 900	1 399	549
Aktywa obrotowe		**291 389**	**304 421**	**266 779**
Zapasy	9	246 989	251 299	228 510
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22			
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	25 164	28 667	25 080
rozliczenia międzyokresowe		3 859	583	2 399
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	19 236	24 455	13 188
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem		**836 080**	**771 081**	**524 699**

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Kapitał własny	**12**	**543 250**	**459 415**	**369 839**
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		156 500	76 500	
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym:		195 466	191 631	178 557
zysk/strata w okresie sprawozdawczym		3 835	15 846	2 771
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		543 250	459 415	369 839
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		**221 444**	**225 490**	**74 215**
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	10 792	10 396	9 703
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	32	32	58
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	206 288	210 201	61 400
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	4 333	4 862	3 054
rozliczenia międzyokresowe	16			
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		**71 385**	**86 176**	**80 645**
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	1 212	1 178	156
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	8 728	7 781	6 220
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	60 984	76 018	73 879
rozliczenia międzyokresowe		381	410	111
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	461	1 199	390
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
Razem zobowiązania		**292 830**	**311 666**	**154 860**
Razem kapitały i zobowiązania		**836 080**	**771 081**	**524 699**

VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Zysk przed opodatkowaniem		**4 643**	**3 574**
Korekty razem		**-1 656**	**-1 416**
Amortyzacja		171	113
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych			-1
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		1 393	-15
Koszty finansowania zewnętrznego		3 839	1 255
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		-15 562	8 842
Zmiana stanu należności		4 160	-3 209
Zmiana stanu zapasów		4 310	-6 312
Zmiana stanu rezerw		33	-131
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych			
Inne zmiany w kapitale obrotowym			-1 958
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		**2 987**	**2 158**
Zapłacony podatek dochodowy		-1 650	-776
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		**1 337**	**1 382**
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-268	-1 227
Sprzedaż wartości niematerialnych			
Nabycie wartości niematerialnych		-10	
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		583	726
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-80 056	
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych			-700
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanym			
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych			
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym			
Nabycie pozostałych inwestycji			
Otrzymane dywidendy			
Otrzymane odsetki			

Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej			
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**-79 751**	**-1 201**
Wpływy od akcjonariuszy		80 000	
Wypłaty na rzecz właścicieli			
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		30 839	16 136
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-31 024	-12 142
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu		-1 331	
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych			
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych		-1 449	-1 390
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-3 839	-1 255
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe			
Środki pieniężne z działalności finansowej		**73 195**	**1 349**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		24 455	11 659
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		**-5 219**	**1 529**
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych		**-5 219**	**1 529**
Środki pieniężne na koniec okresu		**19 236**	**13 188**
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		12 806	10 669

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 01-01-2021	**173 000**	**18 283**	**76 500**	**175 785**	**15 846**		**459 415**
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				1 278	-1 278		
Łączne zyski (straty) za okres					3 835		3 835
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres							
Wkłady właścicieli							
Wypłaty na rzecz właścicieli-dywidenda							
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych skutkujące utratą kontroli			80 000				80 000
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							
Stan na 31-03-2021	**173 000**	**18 283**	**156 500**	**177 063**	**18 404**		**543 250**

Dnia 02.12.2020r (akt notarialny Repertorium A nr 11976/2020) podjęta została uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 78,25 mln zł zwiększając liczbę udziałów o 1.565.000 szt. o wartości nominalnej po 50 zł. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym pokryte w całości zostaną wkładem pieniężnym w kwocie 156 500 000,00 zł. Nadwyżka ponad łączną wartość nominalną udziałów w wysokości 78,25 mln zł przekazana zostanie na kapitał zapasowy Spółki. Udziały objąć ma Spółka MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania wkłady pieniężne wynikające z przywołanej uchwały zostały w całości wniesione, a podwyższenie kapitału zakładowego nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym KRS.

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 01-01-2020	**173 000**	**18 283**		**157 870**	**17 916**		**367 069**
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				17 916	-17 916		
Łączne zyski (straty) za okres					15 846		15 846
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres							
Wkłady właścicieli							
Wypłaty na rzecz właścicieli-dywidenda							
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych skutkujące utratą kontroli			76 500				76 500
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							
Stan na 31-12-2020	**173 000**	**18 283**	**76 500**	**175 785**	**15 846**		**459 415**

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 01-01-2020	**173 000**	**18 283**		**157 870**	**17 916**		**367 069**
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				8 820	-8 820		
Łączne zyski (straty) za okres					2 771		2 771
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 31-03-2020	**173 000**	**18 283**		**166 690**	**11 866**		**369 839**

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 odzyskiwaną 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.

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

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. Odpis z tytułu utraty wartości oblicza się uwzględniając współczynnik niewypełnienia zobowiązania skorygowane o wpływ czynników przyszłych oraz wysokość salda należności niespłaconych na dzień bilansowy dla każdego przedziału analizy wiekowej.

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 Grupa Kapitałowa wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania.

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

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

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

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

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

Kapitał własny

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

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

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

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią kapitały mniejszości.

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Zobowiązania

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

Jednakże zobowiązań o terminie wymagalności nie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego nie dyskontuje się. Zobowiązania prezentuje się w sprawozdaniu finansowym w podziale na długoterminowe i krótkoterminowe. Ponadto wyodrębnia się zobowiązania wobec jednostek powiązanych oraz zobowiązania wobec pozostałych jednostek.

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

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

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

Zobowiązania warunkowe

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

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

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

Rezerwy

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

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

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

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

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

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

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

Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

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

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

Przychody

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

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

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

- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- 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 „forward".

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

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

Podatek dochodowy

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

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

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

Pozycja aktywów lub zobowiązanie podatkowe nie powstaje, jeśli różnica przejściowa wynika z tytułu wartości firmy albo z tytułu pierwotnego ujęcia innego składnika aktywów lub zobowiązania w transakcji, która nie ma wpływu ani na wynik podatkowy, ani na wynik księgowy. Rezerwa z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawana od przejściowych różnic podatkowych powstałych w wyniku inwestycji w podmioty zależne i

stowarzyszone oraz wspólne przedsięwzięcia, chyba że jednostka jest zdolna kontrolować moment odwrócenia różnicy przejściowej i jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnica przejściowa się nie odwróci.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części, następuje jego odpis. Podatek 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.

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 procentowa leasingobiorcy.

IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Sporządzający sprawozdanie finansowe w bieżącym roku obrotowym dokonał zmiany polityki rachunkowości obejmującą ujęcie i wycenę umów leasingowych zgodnie z MSSF 16 (zmiana ujęcia z MSR 17 na MSSF 16).

Przed przyjęciem MSSF 16 jednostka dokonywała klasyfikacji umów leasingowych, jako leasing finansowy oraz leasing operacyjny. Po przyjęciu MSSF 16 jednostka ujmuje i wycenia wszystkie umowy leasingu (za wyjątkiem leasingu krótkoterminowego i leasingu o niskiej wartości) w ten sam sposób wykazując zobowiązania z tytułu leasingu oraz aktywa z tytułu prawa do użytkowania aktywa.

Zobowiązania z tytułu leasingu początkowo wycenione są w wartości bieżącej płatności leasingowych dokonywanych w okresie leasingu zdyskontowanych krańcową stopą procentową jednostki. 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.

Składniki 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 składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania kwalifikowany jest jako nieruchomość inwestycyjna odpisy amortyzacyjne ujmowane są jako odpisy aktualizujące wartość nieruchomości inwestycyjnej.

Jednostka nie wprowadziła w bieżącym roku innych zmian w polityce rachunkowości.

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

Następujące nowe standardy oraz zmiany do standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE oraz weszły w życie od dnia 1 stycznia 2018 roku	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 9 „Instrumenty finansowe" - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 15 „Przychody z umów z klientami" oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15" - zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji" – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe" – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe" wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe" (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe" po raz pierwszy)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami" – Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami" (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych" – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy" – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne" – Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016)" – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 12	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie, a zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	
Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe" (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe" oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach" – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczona do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności)	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 2019r.	**Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie**
MSSF 16 „Leasing" (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie)	Będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe. Spółka jest stroną długoterminowych umów najmu powierzchni, które zgodnie z MSSF 16 zakwalifikowane zostaną jako umowy leasingu. Na moment pierwszego ujęcia przedmiotowych umów zostaną one wykazane jako zobowiązanie z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej płatności leasingowych w okresie leasingu zdyskontowanych krańcowa stopa procentową leasingobiorcy. Jednocześnie Spółka wykaże aktywa z tytułu prawa do użytkowania w tej samej wysokości, co zobowiązanie. Po początkowym ujęciu zobowiązanie z tytułu leasingu wykazywane jest poprzez: zwiększenie wartości bilansowej o wartość odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu, zmniejszenie wartości bilansowej o wartość 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.
Zmiany do MSSF 9 "Instrumenty Finansowe" - prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 28 :Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych" - wycena inwestycji długoterminowych	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Roczny program poprawek 2015 - 2017:	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- Zmiany do MSSF 3 "Połączenia jednostek" - wycena udziałów we wspólnej działalności w momencie objęcia kontroli	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- Zmiany do MSSF 11 "Wspólne ustalenia umowne" - brak wyceny we wspólnej działalności w momencie objęcia współkontroli	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy" – ujęcie konsekwencji podatkowych z tytułu wypłaty dywidendy	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- Zmiany do MSR 23 :Koszty finansowania zewnętrznego" - kwalifikacja zobowiązań zaciągniętych specjalnie w celu pozyskania dostosowanego składnika aktywów, w sytuacji, gdy działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do użytkowania lub sprzedaży są zakończone	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 19 "Świadczenia pracownicze" - zmiany do programu określonych świadczeń	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
KIMSF 23 "Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego"	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 2020r.	**Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie**
Zmiany w zakresie referencji do Założeń Koncepcyjnych w MSSF	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 3 :Połączenia przedsięwzięć" - definicja przedsięwzięcia	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 2 oraz MSR 8 - definicja terminu "istotny"	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 2021r.	**Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie**
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe"	nie będę 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 01-01-2020									
Koszty	813	3 608	789		1 218	9 497			15 925
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-1 175	-706		-923				-2 804
Wartość księgowa netto	**813**	**2 433**	**83**		**295**	**9 497**			**13 121**
Zwiększenia		11 016	3		547	2 321			13 887
w tym nadwyżki z przeszacowania									
Zmniejszenia		-1 586	-787		-1 688	-11 543			-15 604
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji		-286	-20		-654				-960
Różnice kursowe									
Stan na 31-12-2020									
Wartość księgowa netto	**813**	**11 863**	**-701**		**-846**	**275**			**11 404**

Stan na 01-01-2021									
Koszty	813	14 624	792		1 765	275			18 269
Umorzenie		-1 461	-726		-1 577				-3 764
Odpisy aktualizujące									
Wartość księgowa netto	813	13 163	66		188	275			14 505
Stan na 31-03-2021									
Koszty	**813**	**14 624**	**792**		**1 765**	**544**			**18 537**
Zwiększenia w tym:						268			268
-nabycia						268			268
nabycia jednostki powiązane									
-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia									
-inne									
Zmniejszenia w tym:									
-zbycie									
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-inne									
Umorzenie		**-1 560**	**-730**		**-1 595**				**-3 885**
Zwiększenia w tym:		-99	-4		-18				-121
-amortyzacja		-99	-4		-18				-121

-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia									
-zbycie									
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-przeniesienia									
-inne									
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnięcia odpisów aktualizujących									
Różnice kursowe									
Wartość netto	**813**	**13 063**	**63**		**169**	**545**			**14 652**
Środki trwałe wg rodzajów	**grunty**	**budynki i budowle**	**urządzenia techniczne i maszyny**	**środki transportu**	**inne środki trwałe**	**Środki trwałe w budowie**	**Zaliczki na środki trwałe w budowie**	**Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży**	**RAZEM**

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Rzeczowe aktywa trwałe własne	14 652	14 505	14 278
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	14 652	14 505	14 278
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	11 692	11 692	11 338

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Odsetki	111	111	111
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego	88	88	88
Razem	199	199	199

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Koszty			
Umorzenie			
Razem			

Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	budynki i budowle	RAZEM
Stan na 01-01-2020	**15 138**	**211 394**	**226 532**
Nabycia nowych nieruchomości		79 973	79 973
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej		555	555
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów		-4 780	-4 780
Sprzedaż		-272	-272
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany		138 222	138 222
Stan na 31-12-2020	**15 138**	**425 092**	**440 230**
Nabycia nowych nieruchomości		80 056	
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej		-61	
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów		-583	
Sprzedaż/wywłaszczenie			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany		-1 331	
Stan na 31-03-2021	**15 138**	**503 173**	**518 310**

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Własne	379 980	301 900	225 806
Użytkowane na podstawie leasingu, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	138 330	138 330	
Razem	**518 310**	**440 230**	**225 806**

Kwota wykazana w sprawozdaniu finansowym 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 Helu
- lokalu niemieszkalnego w Skierniewicach przy ulicy Reymonta
- pawilonu handlowego w Starachowicach będącego własnością spółki JHM 1 Sp. z o.o.
- pawilonu handlowego w Rumi będącego własnością spółki JHM 2 Sp. z o.o.
- będące własnością Spółki Marywilska 44 budynki centrum handlowego Marywilska 44 w Warszawie
- kompleks hal magazynowo -logistycznych położonych w Ostródzie – własność Marywilska 44 Sp. z o.o.

Nieruchomości inwestycyjnej użytkowane na podstawie leasingu, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze obejmują aktywa z tytułu prawa do użytkowania nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44 użytkowane na podstawie długoterminowych umów dzierżawy - ujęcie zgodnie z MSSF 16 „leasing".

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjnych wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Wartość księgowa	518 310	440 230	225 806
Przychody z czynszów	30 879	32 877	9 955
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-23 064	-27 322	-6 856
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów			
Razem:	**7 815**	**5 555**	**3 099**
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych			
Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania			

Spadek poziomu przychodów z czynszów odnotowany w 2020r. i w pierwszym kwartale 2021r. wynikał z ogólnokrajowych ograniczeń w działalności gospodarczej nałożonymi w związku z działaniami mającymi zapobiegać rozszerzaniu się pandemii wirusa COVID-19.

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
I			
II	126 828	48 748	225 806
III	391 482	391 482	
Razem	**518 310**	**440 230**	**225 806**

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

Wartości niematerialne i prawne	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
Stan na 01-01-2020						
Koszty			1 509		9	1 517
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-695			-695
Wartość księgowa netto			814		9	822
Zwiększenia			35		34	69
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia			-180		-9	-180
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji			-180			-180
Różnice kursowe						
Stan na 31-12-2020						
Wartość księgowa netto			**669**		**34**	**702**
Stan na 01-01-2021						
Koszty			1 544		34	1 578
Umorzenie			-876			-876
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto			**662**			**662**
Stan na 31-03-2021						
Koszty			**1 588**			**1 588**
Zwiększenia w tym:			44			44
-nabycia			44			44
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						

Zmniejszenia w tym:					-34	-34
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne					-34	-34
Umorzenie			**-926**			**-926**
Zwiększenia w tym:			-50			-50
-amortyzacja			-50			-50
-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			**662**			**662**

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Wartości niematerialne własne	662	702	779
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	**662**	**702**	**779**
Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań			

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
Razem	-	-	-

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

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Koszty	1 396	1 396	1 396
Umorzenie	-810	-773	-660
Razem	**586**	**623**	**736**

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

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

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych		
Inne		235
Razem		**235**

Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	JHM 1 Sp. z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	RAZEM
Stan na 01-01-2020	**9 002**	**10 302**	**67 261**	**86 565**
Zwiększenia				
Zmniejszenia				
Różnice kursowe				
Stan na 31-12-2020	**9 002**	**10 302**	**67 261**	**86 565**
Zwiększenia z tytułu zwiększenia udziału w kapitale podstawowym				
Dopłaty do kapitałów				
Odwrócenia odpisów aktualizujących				
Przekwalifikowania z tytułu objęcia kontrolą				
Przekwalifikowania z innych kategorii				
Pozostałe zwiększenia				
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych				
Odpisy aktualizujące				
Przekwalifikowania z tytułu utraty kontroli				
Połączenia z jednostkami zależnymi				
Przekwalifikowania do innych kategorii				
Pozostałe zmniejszenia				
stan na 31-03-2021	**9 002**	**10 302**	**67 261**	**86 565**

Inne aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN			
	Stan na:	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na:
	31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021	31.12.2020
Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	**235**	**235**
w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach	-	-	**235**	**235**
- udziały lub akcje				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności			235	235
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
Krótkoterminowe aktywa finansowe				
w jednostkach zależnych i współzależnych	-	-	-	-
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w jednostkach stowarzyszonych				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach				
- udziały lub akcje (notowane)				
- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez 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	-	-	**235**	**235**

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM 1 Sp. Z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	RAZEM
Aktywa razem	19 357	14 759	484 468	518 584
Zobowiązania długoterminowe	6 305	3 126	168 602	178 033
Zobowiązania krótkoterminowe	794	478	21 739	23 010
Kapitał własny	12 020	11 052	294 127	317 198
Bezpośredni udział w kapitale	100,00%	100,00%	100,00%	
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	100,00%	100,00%	100,00%	
Przychody ze sprzedaży	284	170	7 529	7 983
Zysk (strata) netto	215	80	-504	-208
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	215	80	-504	-208
Przepływy pieniężne netto razem	123	-72	-1 560	-1 510

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:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Należności długoterminowe	**8 929**	**9 589**	**12 077**
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	8 929	9 589	12 077
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych			
Należności krótkoterminowe	**21 305**	**28 084**	**22 681**
należności handlowe od jednostek powiązanych	427	128	9 091
należności handlowe od pozostałych jednostek	7 131	5 711	7 552
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	1 063	19 819	563
kwoty przekazane na dostawy do pozostałych jednostek	9 805	1 299	3 575
kwoty przekazane na dostawy do jednostek powiązanych			48
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	2 879	1 127	1 852
należności sporne dochodzone na drodze sądowej			
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
Razem	**30 234**	**37 673**	**34 758**

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Należności brutto	**31 906**	**39 308**	**36 186**
nieprzeterminowane	**26 996**	**34 697**	**30 977**
wymagalne do 1 miesiąca	4 656	20 678	6 329
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	621	705	732
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	12 717	3 652	11 764
wymagalne od 1 roku do 5 lat	9 002	9 662	12 152
przeterminowane, w tym:	**4 909**	**4 610**	**5 209**
przeterminowane do 1 miesiąca	320	197	1 110
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	153	125	260
przeterminowane od 3 do 12 miesięcy	610	505	3 238
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	3 826	3 783	601
odpis aktualizujący należności	-1 478	-1 441	-1 287
odpis należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-195	-195	-142
Należności netto	**30 234**	**37 673**	**34 758**

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
Stan na 01-01-2020	**-1 428**			**-1 428**
Zwiększenia	-215			-215
Rozwiązania				
Wykorzystania	8			8
Stan na 31-12-2020	**-1 635**			**-1 635**
Zwiększenia	-37			-37
Rozwiązania				
Wykorzystania				
stan na 31-03-2021	**-1 672**			**-1 672**

Odpisy aktualizujące w aspekcie strat kredytowych.

Spółki z grupy stosują 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 2018-2020.

Nota 7. Aktywa biologiczne

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła

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

Inne aktywa	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Inne aktywa długoterminowe	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe			
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane			
Inne aktywa krótkoterminowe	**3 859**	**583**	**2 399**
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	3 859	583	2 399
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane			
Razem	**3 859**	**583**	**2 399**

Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Materiały		12	12
Półprodukty i produkty w toku	120 052	148 158	123 625
Produkty gotowe			
Towary	52 840	54 398	54 101
Produkty deweloperskie	74 097	48 730	50 772
Razem	**246 989**	**251 299**	**228 510**

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary
Stan na 01-01-2020	-	-	-	-
Zwiększenia				
Rozwiązania				
Wykorzystania				
Stan na 31-12-2020	-	-	-	-
Zwiększenia				
Rozwiązania				
Wykorzystania				
stan na 31-03-2021	-	-	-	-

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

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 572	3 365	1 586
Lokaty terminowe		2 434	768
Kaucje stanowiące zabezpieczenie kredytów	2 593	2 033	2 115
Inne aktywa pieniężne	10 071	16 623	8 719
Razem	**19 236**	**24 455**	**13 188**

Kaucje stanowiące zabezpieczenie kredytów w łącznej kwocie 2 593tys. wynikają z poniższych pozycji
1 800 tys. zł - zabezpieczenie kredytu - Marywilska 44
698 tys. zł - zabezpieczenie kredytu na siedzibę w BS- JHM Development SA.
95 tys. zł - nieoprocentowana kaucja stanowi zabezpieczenie, rezerwę obsługi długu DSRA kredytu nieodnawialnego w banku BNP Paribas na okres 60 miesięcy
Inne aktywa pieniężne stanowią środki zgromadzone na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach powierniczych przez nabywców lokali mieszkalnych na inwestycje deweloperskie w trakcie budowy.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiada środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach VAT wysokości 86 tys. zł.

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

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąp

Nota 12. Kapitały

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Wyemitowany kapitał podstawowy	173 000	173 000	173 000
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	195 346	194 069	184 973
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	156 500	76 500	
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	18 404	15 846	11 866
Różnice kursowe z przeliczenia			
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
Razem	**543 250**	**459 415**	**369 839**

Pozycja pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej dotyczy wkładów wniesionych na poczet podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Marywilska 44, zgodnie z uchwałą z dnia 02.12.2020r (akt notarialny Repertorium A nr 11976/2020) Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.
Zgodnie z wyżej przywołaną uchwałą kapitał Spółki zostanie podniesiony o kwotę 78 250 tys. zł zwiększając liczbę udziałów o 1 565 000 szt. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym pokryte w całości zostaną wkładem pieniężnym w kwocie 156 500 000,00 PLN. Nadwyżka ponad łączną wartość nominalną udziałów w wysokości 78 250 tys. zł przekazana zostanie na kapitał zapasowy Spółki. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania podwyższenie kapitału zakładowego nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym
.

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	27.05.2008	Wkład pieniężny
emisja akcji	760	76 000	100,00		Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	130	13 000	100,00	14.01.2009	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	57	5 670	100,00	15.10.2010	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	29 330	29 330	1,00	04.03.2011	Wkład pieniężny
obniżenie		-62 500		24.09.2014	obniżenie wartości nominalnej
po obniżeniu	125 000	62 500	0,50	24.09.2014	scalenie
podwyższenie kapitału	221 000	110 500	0,50	24.09.2014	scalenie
Razem po scaleniu	**69 200**	**173 000**	**2,50**		
Razem na początek okresu	69 200	173 000	2,50		
Razem na koniec okresu	69 200	173 000	2,50		
Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji	**69 200**	**173 000**	**2,50**	-	-

Struktura kapitału akcyjnego	Mirbud S.A.
Stan na 31-12-2020	
Posiadane akcje	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 2020 rok do publikacji dnia 27.03.2020r.	
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 01.01.2021	
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 kwartał 2021 roku 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%

Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Rezerwy długoterminowe	**32**	**32**	**58**
rezerwa na odprawy emerytalne	32	32	58
pozostałe rezerwy długoterminowe			
Rezerwy krótkoterminowe	**1 212**	**1 178**	**156**
rezerwa na odprawy emerytalne			
rezerwy na naprawy gwarancyjne			
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 212	1 178	156
Razem	**1 243**	**1 210**	**214**

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

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	**206 288**	**210 201**	**61 400**
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	57 219	59 801	55 716
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	12 070	12 070	5 684
Zobowiązania z tytułu leasingu, w tym :	136 999	138 330	
zobowiązania wynikające z wyceny długoterminowych umów najmu zgodnie z MSSF 16	136 999	138 330	
Pozostałe			
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	**8 728**	**7 781**	6 220
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	8 728	6 332	6 220
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne		1 449	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			
Pozostałe			
Razem	**215 016**	**217 982**	**67 620**

Wzrost wartości zobowiązań finansowych w stosunku do tej wartości na koniec pierwszego kwartału 2020r. wynika z wykazania zobowiązań z tytułu leasingu zgodnie z MSSF 16. Spółka Marywilska 44 jest stroną długoterminowych umów dzierżawy gruntów położonych przy ul. Marywilskiej 44 w Warszawie. Zgodnie z MSSF 16 wycena zobowiązań leasingowych z tego tytułu obliczona została jako suma wartości bieżącej wszystkich zobowiązań z tytułu umów dzierżawy pozostających do zapłaty na dzień rozpoznania leasingu. Do obliczenia wartości bieżącej opłat leasingowych Spółka zastosowała krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

W pierwszym kwartale 2021r. kwota zobowiązań z tytułu leasingu została zwiększona o odsetki i zmniejszona o dokonane płatności leasingowe. Ponadto wartość bilansowa zobowiązań z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie w przypadku zmiany okresu leasingu oraz zmiany opłat stałych.

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu, w tym :	Pozostałe	Razem
Stan na 01-01-2020	**57 942**	-	**7 074**	-	-	**65 016**
Naliczone odsetki	5 899		773			6 672
Zapłacone odsetki	-5 860		-765			-6 624
Zaciągnięcia	42 684		12 070			54 754
Spłaty	-34 494		-5 625			-40 119
Średni stan zobowiązań	62 037		10 297	69 165		141 499
Realna stopa procentowa	9,51%		7,51%	0,00%		4,72%
Stan na 31-12-2020	**66 132**		**13 519**	**138 330**		**217 982**
minimalne opłaty do miesiąca	342					**342**
minimalne opłaty do 3 miesięcy	1 160		8			1 168
minimalne opłaty od 3 miesięcy do 1 roku	4 831		1 441			6 272
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	43 693		12 070	71 696		127 459
minimalne opłaty powyżej 5 lat	16 106			66 634		82 740
odsetki płatne do 1 roku	5 639		760			6 400
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	10 653		1 530			12 182
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 617					1 617
Przybliżona wartość godziwa	66 779		12 807	138 330		182 220

Stan na 01-01-2021	**66 132**		**13 519**	**138 330**		**217 982**
Naliczone odsetki	1 313		186	2 303		3 802
Zapłacone odsetki	-1 289		-186	-2 303		-3 778
Zaciągnięcia	30 840					30 840
Spłaty	-31 024		-1 449	-1 331		-33 805
Średni stan zobowiązań	66 040		12 795	137 664		216 499
Realna stopa procentowa	1,99%		1,46%	1,67%		1,76%
stan na 31-03-2021	**65 947**		**12 070**	**136 999**		**215 016**
minimalne opłaty do miesiąca	621			449		1 070
minimalne opłaty od 1 do 3 miesięcy	**992**			**905**		1 897
minimalne opłaty od 3 miesięcy do 1 roku	5 809			1 376		7 186
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	41 678		12 070	2 823		56 571
minimalne opłaty powyżej 5 lat	16 847			31 709		48 556
odsetki płatne do 1 roku	2 219		680	99 737		102 636
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	4 736		1 020	9 176		14 932
odsetki płatne powyżej 5 lat	954			31 792		32 746
Przybliżona wartość godziwa	58 317		10 888	39 039		225 546

Obligacje Serii B

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii B, co zostało potwierdzone w Komunikacie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 17.02.2021r. informującym o zakończenie obrotu tymi obligacjami w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst.

Obligacje Serii C

W dniu 30 czerwca 2020 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr X/2020 w sprawie dokonania przydziału 7.000 obligacji kuponowych niezabezpieczonych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 7,0 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji 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 mażę. Odsetki będą płatne w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 11, 12 i 13 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

Obligacje serii D

W dniu 14 października 2020 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr XIV/2020 w sprawie dokonania przydziału 5.070 obligacji kuponowych niezabezpieczonych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 5,07 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji 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 mażę. Odsetki będą płatne w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 10, 11 i 12 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Zobowiązania długoterminowe	**4 333**	**4 862**	**3 054**
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	2 264	1 815	3 054
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych			
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	2 068	3 047	
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
Zobowiązania krótkoterminowe	**60 603**	**75 608**	**73 769**

Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	6 577	35 328	18 626
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	4 761	3 433	6 087
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
Zaliczki otrzymane	31 448	23 319	33 780
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	4 459	1 174	2 675
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	282	295	236
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	11 519	10 354	10 261
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	1 558	1 706	2 103
Razem	**64 936**	**80 470**	**76 823**

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Zobowiązania	**64 936**	**80 470**	**76 823**
nieprzeterminowane	**64 803**	**80 105**	**70 108**
wymagalne do 1 miesiąca	4 001	32 053	14 515
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	6 876	6 412	6 263
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	48 382	33 096	46 278
wymagalne od 1 roku do 5 lat	5 545	8 544	3 055
przeterminowane do 1 miesiąca	100	358	4 228
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	25	7	2 487
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	8		
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
Przeterminowane razem	**134**	**365**	**6 714**

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

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Długoterminowe	-	-	-
Przychody rozliczane w czasie			
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
Krótkoterminowe	**381**	**410**	**111**
Przychody rozliczane w czasie	381	410	111
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
Razem	**381**	**410**	**111**

Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	**36 856**	**31 419**
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	36 856	31 419
Przychody netto ze sprzedaży towarów	**2 041**	**2 132**
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	2 041	2 132
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	**38 897**	**33 551**

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	**36 856**	**31 419**
- sprzedaż krajowa	36 856	31 419
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów	**2 041**	**2 132**
- sprzedaż krajowa	2 041	2 132
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- sprzedaż krajowa		
- sprzedaż eksportowa		
Razem	**38 897**	**33 551**

Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	**-25 769**	**-23 268**
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-25 769	-23 268
Wartość sprzedanych towarów	**-1 891**	**-2 089**
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-1 891	-2 089
Wartość sprzedanych materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	**-27 660**	**-25 357**

Struktura geograficzna kosztu własnego sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	**-25 769**	**-23 268**
- koszty własne sprzedaży krajowej	-25 769	-23 268
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów	**-1 891**	**-2 089**
- koszty własne sprzedaży krajowej	-1 891	-2 089
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych materiałów		
- koszty własne sprzedaży krajowej		
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	**-27 660**	**-25 357**

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Amortyzacja	-171	-113
Zużycie materiałów i energii	-1 539	-1 081
Usługi obce	-20 182	-29 397
Podatki i opłaty, w tym:	-1 256	-857
Wynagrodzenia	-1 569	-1 340
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-215	-197
Pozostałe koszty rodzajowe	-1 449	-1 114
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-1 880	-1 960
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0
Razem	**-28 262**	**-36 058**

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN	
	Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
W koszcie własnym sprzedaży	-27 660	-25 357
W zmianie stanów aktywów	2 983	-7 581
W kosztach sprzedaży	-1 248	-1 140
W kosztach ogólnych zarządu	-2 338	-1 981
W innych pozycjach		
Razem:	**-28 262**	**-36 058**

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 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności			
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności			
Razem			

Pozycja nie wystąpiła.

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Koszty sprzedaży		-1 248	-1 140
Koszty zarządu		-2 338	-1 981
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne		-37	
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne			
Koszty restrukturyzacji			
Wynik z rozliczeń spraw sądowych			
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych			
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych			
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		-1 393	
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych			
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych			
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych			
Dywidendy			
Odsetki, poręczenia		311	214
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności			
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe			
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych			
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej			
Inne przychody		1 981	250
Inne koszty		-637	-540
Przychody razem		**6 496**	**464**
Koszty razem		**-9 857**	**-3 661**

Pozycja koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych obejmuje wynik z wyceny poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych oraz odpisy stanowiące umorzenie aktywa z tytułu prawa do użytkowania nieruchomości na podstawie umowy długoterminowej dzierżawy – ujęcie zgodnie z MSSF 16 *Leasing*.

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Rzeczowe aktywa trwałe			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Wartości niematerialne			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Należności		**-37**	
-zawiązanie odpisu aktualizującego		-37	
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Zapasy			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Pozostałe			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Razem odpisy aktualizujące aktywa		**-37**	
Razem odwrócenie odpisów aktualizujących			

Przychody i koszy z nieruchomości inwestycyjnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych			
Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych			
Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych			
Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych			
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		-61	
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych			
Wynik na inwestycjach w nieruchomości		**-61**	

Przychody i koszy z inwestycji finansowych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Dywidendy do jednostek powiązanych			
Dywidendy do jednostek pozostałych			
Odsetki do jednostek powiązanych		308	179
Odsetki do jednostek pozostałych		2	35
Przychody ze sprzedaży udziałów do jednostek powiązanych			
Koszty związane ze sprzedażą udziałów do jednostek powiązanych			
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		**311**	**214**

Inne przychody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Dotacje otrzymane		1 527	
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych			
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek		454	250
Razem		**1 981**	**250**

Inne koszty	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Darowizny			
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek		-637	-540
Razem		**-637**	**-540**

Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Odsetki od kredytów		-534	-503
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych			-357
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek			
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych			
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek			
Pozostałe odsetki od jednostek powiązanych			-62
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek			
Wycena instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych			
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych		-60	-494
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych		-322	
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-2 319	-7
Koszty razem finansowe		**-3 235**	**-1 423**

Pozycja pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek obejmuje część odsetkową ponoszonych opłat leasingowych (ujęcie zgodne z MSSF 16 „Leasing”). Dane dotyczą głównie spółki Marywilska 44.

Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN		
	Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.12.2020	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Podatek dochodowy część bieżąca	-912	-3 699	-578
Podatek dochodowy część odroczona	105	-69	-226
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego			
Korekty dotyczące lat poprzednich			
Razem podatek dochodowy	**-807**	**-3 768**	**-804**

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN		
	Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.12.2020	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 643	19 614	3 574
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-882	-3 727	-679
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend			
Ulgi podatkowe			
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieujęte w podatku odroczonym			
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	75	-42	-125
Inne			
Podatek dochodowy w rachunku wyników	**-807**	**-3 768**	**-804**

Podatek odroczony	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	**1 900**	**1 398**	**550**
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	33	33	30
- z tytułu pozostałych rezerw	5	14	4
- z tytułu naliczonych odsetek		1	
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	281	274	76
- z tytułu wyceny inwestycji	124	113	147
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych			
- z tytułu strat z lat ubiegłych	1 283	791	
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	37	37	36
- z tytułu różnic kursowych	49	44	40
- pozostałe	88	92	216
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	**-10 792**	**-10 396**	**-9 703**
- z tytułu naliczonych odsetek	-1	-1	-1
- z tytułu wyceny inwestycji	-3 407	-3 407	-3 423
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych			
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	-6 574	-6 261	-5 746
- z tytułu różnic kursowych	-2	-2	-2
- z tytułu wartości firmy			
- pozostałe	-808	-726	-532
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	**-8 892**	**-8 998**	**-9 154**

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN		
	Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.12.2020	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	**-8 998**	**-8 929**	**-8 929**
Odniesienie na wynik finansowy	105	-69	-226
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody			
Inne odniesienie na kapitał własny			
Jednostki zależne			
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu	**-8 892**	**-8 998**	**-9 154**

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN		
	Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.12.2020	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	**-1 199**	**-588**	**-588**
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	1 650	3 089	776
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-912	-3 699	-578
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu	**-461**	**-1 199**	**-390**

Nota 23. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	w tys. PLN		
	Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.12.2020	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych			
Zyski i straty aktuarialne			
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody			
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń			
Skutki aktualizacji majątku trwałego			
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat			
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach			
Inne całkowite dochody netto	-	-	-
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	-	-

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

Nota 24. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	Nr Noty	w tys. PLN		
		Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.12.2020	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		3 835	15 846	2 771
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej				
Razem		**3 835**	**15 846**	**2 771**
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tysiącach sztuk		**69 200**	**69 200**	**69 200**
Podstawowy zysk na jedną akcję w PLN		**0,06**	**0,23**	**0,04**
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)				
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję		**3 835**	**15 846**	**2 771**
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		**0,06**	**0,23**	**0,04**

Nota 25. Segmenty operacyjne

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	**30 879**	**8 022**	**38 901**	**-4**	**38 897**
Koszt własny sprzedaży	-23 064	-4 596	-27 660		-27 660
Zysk brutto na sprzedaży	**7 815**	**3 426**	**11 241**	**-4**	**11 238**
EBIT	5 058	2 509	7 567		7 567
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	**4 930**	**-288**	**4 643**		**4 643**
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-901	93	-807		-807
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	**4 030**	**-194**	**3 835**		**3 835**
Działalność zaniechana					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
ZYSK (STRATA) NETTO	**4 030**	**-194**	**3 835**		**3 835**
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	**4 030**	**-194**	**3 835**		**3 835**

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020do 31.03.2020	od 01.01.2020do 31.03.2020	od 01.01.2020do 31.03.2020	od 01.01.2020do 31.03.2020	od 01.01.2020do 31.03.2020
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	**23 600**	**9 955**	**33 555**	**-3**	**33 551**
Koszt własny sprzedaży	-18 501	-6 856	-25 357		-25 237
Zysk brutto na sprzedaży	**5 099**	**3 099**	**8 198**	**-3**	**8 194**
EBIT	2 963	2 147	5 110	-113	4 997
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	**2 735**	**839**	**3 575**		**3 574**
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-571	-232	-804		-804
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	**2 164**	**607**	**2 771**		**2 771**
Działalność zaniechana					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
ZYSK (STRATA) NETTO	**2 164**	**607**	**2 771**		**2 771**
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	**2 164**	**607**	**2 771**		**2 771**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.03.2021	31.03.2021	31.03.2021	31.03.2021
Aktywa trwałe	108 198	524 749	632 947	-88 256	544 690
Aktywa obrotowe	280 471	11 285	291 756	-366	291 389
Aktywa razem	**388 669**	**536 034**	**924 702**	**-88 623**	**836 080**
Kapitał własny	**297 108**	**334 648**	**631 755**	**-88 505**	**543 250**
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	43 075	178 376	221 450	-6	221 444
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	**48 487**	**23 010**	**71 497**	**-112**	**71 385**
Razem kapitały i zobowiązania	**388 669**	**536 034**	**924 702**	**-88 623**	**836 080**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.03.2020	31.03.2020	31.03.2020	31.03.2020
Aktywa trwałe	111 241	234 936	346 177	-88 256	257 921
Aktywa obrotowe	256 415	10 731	267 146	**-368**	266 779
Aktywa razem	**367 656**	**245 667**	**613 323**	**-88 624**	**524 699**
Kapitał własny	**276 449**	**181 896**	**458 345**	**-88 505**	**369 839**
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	30 190	44 031	74 221	-6	74 215
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	61 017	19 740	80 757	**-113**	**80 645**
Razem kapitały i zobowiązania	**367 656**	**245 667**	**613 323**	**-88 624**	**524 699**

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 kierowniczy	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Przychody ze sprzedaży	3	3			11	7		1 253
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek	1	1			308	179		
Pozostałe przychody					92			
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych					13 924	19 816		
Nabycie usług i inne koszty operacyjne	1	1			109	57		
Nabycia aktywów trwałych					80 056	1 173		
Koszty odsetek i poręczeń					298	246		111
Pozostałe koszty							45	45
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							568	557
Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe	2	2			257	9 139		
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe					6 553	18 515		

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

Wynagrodzenie członków zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowego personelu kierowniczego	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020	
Zarząd	JHM Development SA	Zarząd	345	343			
Rada Nadzorcza	JHM Development SA	Rada Nadzorcza	23	36			
Zarząd	Marywilska 44 Sp. z o.o.	Zarząd	226	196			
Rada Nadzorcza	Marywilska 44 Sp. z o.o.	Rada Nadzorcza	20	27			
Razem			**613**	**602**			

Nota 27. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe wg MSSF 9	Dostępne do sprzedaży		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Pożyczki udzielone	-	-	-	-			-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					25 164	28 084		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					19 236	24 455		
Pozostałe aktywa finansowe								
Razem Aktywa finansowe	-	-	-	-	**44 401**	**52 539**	-	-
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek, poręczeń	-	-	-	-	311	729	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Odwrócenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	**-37**	**-215**	-	-			-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji								
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-			-	-
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych	**-37**	**-215**	-	-	**311**	**729**	-	-

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:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Kredyty (w tym leasing) i obligacje	-	-	-	-	215 016	217 982	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					65 317	80 469		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
Razem zobowiązania finansowe	-	-	-	-	**280 333**	**298 451**	-	-
Odsetki, poręczenia	-	-	-	-	-856	-3 565	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych					**-60**	**-571**		
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych	-	-	-	-	**-916**	**-4 135**	-	-

Tabel : Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT według stanu na dzień 31 marca 2021 roku w tys. PLN

Nazwa jednostki	Spółka zobowiązana	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterm	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterm	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM DEVELOPEMENT S.A.	2 700	PLN	0	300	stopa referencyjna + marża	30.07.2021	hipoteka na nieruchomościach
BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM DEVELOPMENT S.A.	8 823	PLN	7 560	493	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM DEVELOPEMENT S.A.	5 300	PLN	373	0	WIBOR 3M+marża	30.06.2022	hipoteka na nieruchomościach
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	15 950	PLN	1 664	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2022	hipoteka na nieruchomościach
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	380	PLN	0	125	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	weksel in-blanco
BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	32 157	PLN	5 722	7 463	WIBOR 1M+marża	22.12.2022	zabezpieczenie hipoteczne/gwarancja Banku Gospodarstwa Krajowego
WARSZAWSKI BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM DEVELOPMENT S.A.	15 543	PLN	5 898	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2022	hipoteka na nieruchomości
BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A.	JHM 2 sp. z o.o.	4 200	PLN	2 999	391	WIBOR 3M+marża	10.08.2024	hipoteka na nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o.o.	33 000	PLN	21 208	3 486	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	kaucja pieniężna, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie, hipoteka
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o.o.	3 000	PLN	0	1 306	WIBOR 1M+marża	30.12.2022	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	JHM 1 sp. z o.o.	2 350	EUR	6 303	657	EURIBOR +marża	31.10.2030	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki grupa JHM DEVELOPMENT				**51 726**	**14 221**			

Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN		
	Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.12.2020	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	19	48	48
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego		30	
Pozostałe usługi			
Razem	**19**	**79**	**48**

Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi

Pozycja nie występuje.

Nota 31. Połączenia przedsięwzięć

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycje

W bieżącym okresie nie są planowane istotne nakłady na inwestycje.

Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

W drugiej połowie kwietnia 2021r. w Polsce, Europie, jak i na świecie trwa epidemia wirusa COVID-19, jak i związane z nią ograniczenia w działalności gospodarczej, które wywierają znaczący ekonomiczny wpływ na działalność Spółek z branży wynajmu nieruchomości komercyjnych.

Wysoka liczba stwierdzonych przypadków koronawirusa w Polsce w całym pierwszym kwartale 2021r. uwarunkowała rządowe decyzje o zakazie działalności dla większości sklepów i punktów usługowych w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych w miesiącu styczniu oraz po raz kolejny od dnia 20 marca 2021r. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie jest znana data ponownego otwarcia sklepów w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych, w tym również w zarządzanym przez Spółkę Marywilska 44 kompleksie handlowym Marywilska 44.

Powyższe przełożyło się negatywnie na wyniki Spółki w pierwszym kwartale 2021r. i wpływ ten utrzyma się na w kolejnych miesiącach bieżącego roku.

Zarządy Spółek będą nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostek.

Nota 34. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty		
	Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.12.2020	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Pracownicy nieprodukcyjni	39	39	38
Pracownicy produkcyjni	0	0	0
Osoby współpracujące na umowach kontraktowych	13	13	13
Razem	**52**	**52**	**51**

Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone

Spółka nie deklarowała wypłaty dywidendy za 2020 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:	
		31.03.2021	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 30/KG010/18, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	300	5 400	5 400	1 298	1 574	2021-07-31
Zabezpieczenie obligacji serii B	zabezpieczenie hipoteczne			15 015		1 289	2021-08-14
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	8 053	17 645	17 645	11 555	11 624	2034-12-31
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/248/K/OB/19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	1 664	27 115	27 115	11 036	13 376	2022-12-31
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/249/K/RE/19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	weksel	125					2021-12-31
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 21/KG110/20, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	373	10 600	10 600	6 140	4 335	2022-06-30

Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 050/20/23, udzielonego przez Warszawski Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	5 898	23 315	23 315	18 029	22 155	2022-12-31
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową nr S/71/09/2020/1245/K/KON , udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne/gwarancja Banku Gospodarstwa Krajowego	13 185	48 235	48 235	49 919	47 000	2022-12-22
Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego, zgodnie z umową nr WAR/6570/19/682/RB udzielonego przez BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna	zabezpieczenie hipoteczne	3 390	6 465	6 465	14 296	14 296	2024-08-10
Zabezpieczenie kredytu KIN\173850	depozyt pieniężny, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie	24 694	55 846	57 030	88 444	7 530	2028-05-02
Zabezpieczenie kredytu KRB\13313177	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego	1 306	6 346	7 530	6 346		2022-12-29
Zabezpieczenie kredytu Spółki EXPO MAZURY SA w Likwidacji w Alior Bank	zabezpieczenie rzeczowe -wpis hipoteczny na nieruchomości		56 250		82 098		2021-05-31
Zabezpieczenie pożyczki Spółki MIRBUD SA w AGENCJA ROZWOJU PRZEMYSŁU SA	zabezpieczenie rzeczowe -wpis hipoteczny na nieruchomości		60 000		77 869		2023-02-28
RAZEM		**58 988**	**254 621**	**197 935**	**278 586**	**123 178**	

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość zadłużenia w tys. PLN	Wartość zadłużenia w tys. EUR	Wartość zabezpieczenia w tys. EUR		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		Data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	
		31.03.2021	31.03.2021	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową KNK|1622269 udzielonego przez DEUTSCHE BANK (obecnie Santander Bank Polska SA)	zabezpieczenie hipoteczne, zastaw rejestrowy na udziałach	6 960	1 493	3 525.	3 525.	18 579	18 579	2030-10-31
Razem		**6 960**	**1 493**	**3 525.**	**3 525.**	**18 579**	**18 579**	

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020
Rzeczowe aktywa trwałe	11 555	11 624
Nieruchomości inwestycyjne	194 140	36 318
Aktywa finansowe		
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	91 470	93 815
Razem	**297 165**	**141 757**

Nota 38. Sprawy sądowe

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.

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

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

Nota 39. Zobowiązania warunkowe

Wykaz udzielonych przez Spółkę poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość zobowiązania w tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		
		Stan na: 31.03.2021	Stan na: 31.12.2020	Stan na: 31.03.2021	Stan na: 31.12.2020	Data wygaśnięcia poręczenia dd-mm-rrrr
Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-
Marywilska 44 Sp. z o.o.	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.	650	650	650	650	2033-07-05
Mirbud S.A.	Zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym PKO BP	57 750	57 750	7 973	7 973	2021-06-24
Wobec pozostałych jednostek		-	-	-	-	
Razem		**58 400**	**58 400**	**8 623**	**8 623**	

Zabezpieczeniem kredytów są nieruchomości w Woli Pękoszewskiej i Skierniewicach ul. Unii Europejskiej.

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na: 31.03.2021	Stan na: 31.12.2020
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	3 898	
Z tytułu usunięcia wad i usterek	1 531	
Z tytułu zapłaty wierzytelności	2 150	2 150
Razem	**7 580**	**2 150**

Emitent wraz z pozostałymi Spółki Grupy Kapitałowej MIRBUD dnia 29 grudnia 2012 roku zawarł 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.
- Zabezpieczenia spłaty w stosunku rocznym, bez względu na sposób zabezpieczenia,
- wynagrodzenie płatne w terminie 30 dni po upływie każdego kwartału,
- w przypadku zapłaty kwoty zadłużenia względem wierzyciela spółki, spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługuje prawo zwrotu równowartości kwoty zapłaconej w terminie 7 dni od daty wezwania do zwrotu,
- po upływie 7 dni od daty wezwania spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługują odsetki ustawowe od kwot niezwróconych w terminie,
- umowa została zawarta na czas nieokreślony.

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

Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem

Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

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

Na dzień 31.03.2021r. Spółka JHM 1 Sp. z o.o. posiadała kredyt nominowany w walucie EUR pozostałe kredyty Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT nominowane w walucie krajowej.

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych			Ryzyko wartości godziwej		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	65 947	66 133	61 936			
Pożyczki udzielone						
Inne aktywa finansowe						
Inne zobowiązania finansowe -obligacje	12 070	13 519	5 684			
Razem	**78 017**	**79 652**	**67 620**	-	-	-

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 31marca 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego dla złotego i euro. Poniżej podano wpływ zmiany stóp procentowych na wynik netto i sumę bilansową według stanu na dzień 31 marca 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na:	wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	31.12.2020				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	66 133	-536	536	661	-661
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	13 519	-110	110	135	-135
Razem	**79 652**	**-645**	**645**	**797**	**-797**

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na:	wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	31.03.2021				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	65 947	-534	534	659	-659
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	12 070	-98	98	121	-121
Razem	**78 017**	**-632**	**632**	**780**	**-780**

Ryzyko zmiany kursów walut

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		Inne KZT (tenge)	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020	31.03.2021
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 493	1 528		
Pożyczki udzielone				
Należności handlowe i pozostałe				
Zobowiązania handlowe i pozostałe				
Środki pieniężne				
Inne aktywa finansowe				
Razem	**1 493**	**1 528**		

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

Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

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

Ryzyko to zwiększa przyjęty dnia 16 lutego 2021 roku przez Radę Ministrów projekt nowelizacji ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Nowela wprowadza rozwiązania mogące zdestabilizować rynek deweloperski. Oprócz 2% daniny na rzecz Deweloperskiego Funduszu, zmienione zostaną zasady odbioru lokalu mieszkalnego. Przepisy rozszerzają bowiem kodeksową odpowiedzialność dewelopera i umożliwiają nabywcy odstąpienie od umowy z uwagi na istotną wadę lokalu. Pojęcie „istotnej wady" nie zostało jednak zdefiniowane, co może doprowadzić do prostego, masowego wycofywania się z transakcji.

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.

Ryzyko Covid-19

Ryzyko związane z wpływem pandemii - Ograniczenia związane z wpływem pandemii korona wirusa (wywołującego COVID-19) wpływają pośrednio lub/i bezpośrednio na obraz sytuacji gospodarczej, w tym między innymi zwiększają poziom bezrobocia, zmniejszają poziom konsumpcji, ograniczają możliwości swobodnego prowadzenia biznesu, zwiększają ryzyko utraty płynności przedsiębiorców. Istnieje ryzyko, że wyżej wymienione ograniczenia i ich negatywne skutki przełożyć się mogą na większe prawdopodobieństwo materializacji niektórych z niżej wymienionych czynników ryzyka wpływających na działalność gospodarczą i wypracowane wyniki podmiotów gospodarczych.

Wprowadzenie stanu epidemii nie spowodowało konieczności zawieszenia działalności Spółki, jednak wpłynęło na działalność Spółki i zachowania klientów, w tym przede wszystkim na sprzedaż produktów znajdujących się w ofercie Spółki.

Kluczowym aspektem jest spadek popytu na produkty Spółki JHM DEVELOPMENT S.A., to jest mieszkania w budynkach wielorodzinnych i domy jednorodzinne poczynając od marca br. Potencjalni klienci w związku z niepewnością zatrudnienia oraz swojej sytuacji osobistej często rezygnowali z zakupu mieszkania lub przekładali decyzje zakupowe na później. Dotyczyło to szczególnie pierwszych kilku tygodni po ogłoszeniu ograniczeń związanych z pandemią.

Innym negatywnym skutkiem nowej sytuacji było również ograniczenie możliwości wywiązywania się części klientów ze zobowiązań wynikających z zawartych już umów sprzedaży. Banki kredytujące nabywców mieszkań zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów, a sam proces uzyskania i wypłaty kredytu uległ znacznemu wydłużeniu. Jednocześnie część klientów nie wywiązywała się w terminie z płatności na skutek zatorów płatniczych powstałych w gospodarce.

Ustabilizowanie się sytuacji gospodarczej po zniesieniu stanu epidemii wpłynie na stopniową poprawę nastrojów konsumenckich i ponowny wzrost liczby sprzedawanych lokali mieszkalnych.

Podstawową działalnością Spółek Marywilska 44. JHM 1 i JHM 2 jest wynajem i zarządzanie powierzchnią komercyjną o przeznaczeniu handlowym. Wzrost zakażeń wirusem COVID-19 w Polsce i na świecie może mieć znaczący wpływ na wyniki osiągane przez Spółkę poprzez: wprowadzane krajowe i lokalne ograniczenia gospodarcze, mające na celu zapobieganie rozwojowi pandemii wirusa COVID-19, w tym zakaz prowadzenia działalności handlowej w obiektach powyżej 2 000 m^2. W przypadku wprowadzenia tego typu obostrzeń możliwości Spółek do generowania przychodów mogą być znacząco ograniczone w okresie trwania obostrzeń.

Spółki na bieżąco monitorują informacje w zakresie planowanych lub zapowiadanych obostrzeń w prowadzeniu podstawowej działalności na skutek ograniczenia rozwoju pandemii COVID-19. Na moment publikacji sprawozdania sytuacja wygląda stabilnie i nowe obostrzenia nie są zapowiadane, jednak nie można wykluczyć takiej sytuacji w przyszłości

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

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:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Kredyty ogółem	78 017	79 652	67 620
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-19 236	-24 455	-13 188
Zadłużenie netto	**58 781**	**55 197**	**54 431**
Kapitał własny	543 250	459 415	369 839
Kapitał ogółem	**602 031**	**514 611**	**424 270**
Wskaźnik zadłużenia	**9,8%**	**10,7%**	**12,8%**

Wskaźnik zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Dług netto	58 781	55 197	54 431
EBITA	**7 738**	**25 023**	**4 955**
Kapitał własny	543 250	459 415	369 839
Aktywa razem	**836 080**	**771 081**	**524 699**
Dług netto/EBITDA	**7,6**	**2,2**	**11,0**
Kapitał własny/Aktywa ogółem	**0,6**	**0,6**	**0,7**

XII. INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

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

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

- Utrzymanie wysokiego poziomu popytu na podstawowe produkty mieszkaniowe oferowane przez Spółkę. JHM DEVELOPMENT S.A. segmentu
- Sprzedaż i przekazania w I kwartale bieżącego roku 81 lokali mieszkalnych i 46 garaży w porównaniu do sprzedaży 81 lokali mieszkalnych i 34 garaży w analogicznym okresie poprzedniego roku. Przychody ze sprzedaży 74 lokali mieszkalnych przypadały na inwestycje deweloperskie położone w Żyrardowie i Koninie (oddanie do użytkowania w IV kwartale 2020r). Pozostałe lokale mieszkalne sprzedano w inwestycjach zrealizowanych w poprzednich latach, położonych w Rumi, Skierniewicach, Katowicach, Brzezinach i w Helu.
- Obostrzenia związane z rozwojem pandemii wirusa COVID-19 polegające na okresowych zakazach prowadzeni działalność gospodarczej.
- Ograniczenia możliwości prowadzenia działalności handlowej najemców w kompleksie handlowym zarządzanym przez spółkę MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. z uwagi na Ograniczenie spowodowały spadek o 20% przychodów z wynajmu powierzchni handlowej.

Istotnym czynnikiem zewnętrznym, który w pierwszym kwartale roku 2021 zaznaczył wpływ na wyniki spółek grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT i będzie miał wpływ na wyniki w kolejnych kwartałach jest rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2 i choroby COVID-19 oraz podjęte w następstwie tego administracyjne decyzje o ograniczeniach w działalności niektórych działów gospodarki. Wprawdzie dotychczasowy wpływ pandemii nie wpłynął negatywnie na całą branżę deweloperską, ale branża wynajmu powierzchni komercyjnych mocno odczuła jej skutki. Obecnie trudno ocenić wpływ ekonomicznych skutków pandemii na wyniki spółek Grupy Kapitałowej. Z pewnością będzie to zależało od tempa wygasania pandemii i okresów zamrożenia poszczególnych branż gospodarki z powodu walki z koronawirusem.

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

W raportowanym okresie czynnikiem o nietypowym charakterze mającym wpływ na osiągnięte wyniki finansowe oraz na wyniki kolejnych kwartałów było utrzymywanie się pandemii koronawirusa SARS-CoV-2 oraz skutki gospodarcze podjętych działań w celu zwalczenia pandemii. Obecnie trudno przewidzieć jak silnie ta sytuacja wpłynie na wyniki w najbliższych okresach.

Opis zmian organizacji grupy kapitałowej Emitenta, w tym w wyniku połączenia jednostek, uzyskania lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi oraz inwestycjami długoterminowymi, a także podziału, restrukturyzacji lub zaniechania działalności oraz wskazanie jednostek podlegających konsolidacji

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

Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Emitent nie publikował prognoz na rok 2021.

Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności emitenta lub jego jednostki zależnej, ze wskazaniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta

W raportowanym okresie nie toczyły się żadne wymienione powyżej postępowania.

Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych 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 znaczące 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 jest znacząca

Udzielone poręczenia kredytów, pożyczek lub gwarancje przedstawiono szczegółowo w zestawieniu zobowiązań warunkowych (Nota 39).

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, jak również branżę zarządzania obiektami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej może mieć wpływ w szczególności kształtowanie się wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych takich jak: poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom stopy inflacji, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, wysokość referencyjnych stóp

procentowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut. W najbliższym okresie większość z tych czynników związana jest ze skutkami pandemii COVID-19 wywieranymi na gospodarkę.

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 S.A. można zaliczyć:

Czynniki zewnętrzne:

- wpływ pandemii koronawirusa SARS-CoV-2 oraz skutki gospodarcze podjętych działań w celu zwalczenia pandemii na poziom popytu na podstawowe produkty i usługi oferowane przez spółki Grupy Kapitałowej,
- sytuacja na rynkach finansowych – głównie zachowania banków w zakresie polityki udzielania kredytów hipotecznych oraz polityki udzielania kredytów inwestycyjnych dla deweloperów,
- dostępność i koszty kredytów bankowych,
- trendy w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań,
- poziom i warunki konkurencji,
- kształtowanie się poziomu cen materiałów budowlanych jak i usług budowlanych,
- popyt w budownictwie mieszkaniowym,
- popyt w segmencie rynku wynajmu powierzchni handlowych.

Czynniki wewnętrzne:

- dalszy rozwój działalności deweloperskiej realizowanej poprzez kontynuację sprzedaży posiadanych w ofercie gotowych lokali mieszkalnych oraz uruchamianie nowych projektów. Na dzień 31.03.2021r w ofercie Emitenta znajdowały się lokale mieszkalne gotowe w następujących lokalizacjach: Konin, Łódź, Żyrardów, Rumia, Skierniewice i Katowice. Realizowane są również nowe inwestycje w następujących lokalizacjach: Łódź, Konin, Sochaczew, Bydgoszcz, Gdańsk i Zakopane.
- powrót do pełniej działalności kompleksu handlowego MARYWILSKA 44 poprzez zniesienie administracyjnych ograniczeń działalności wszystkich branż prowadzących działalność w ramach kompleksu,
- utrzymania poziomu sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych w realizowanych inwestycjach deweloperskich
- utrzymanie wysokiego poziomu marży na realizacji projektów, osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji, także dzięki wdrożeniu informatycznego systemu zarządzania,
- osiąganie wzrostu wyników finansowych przez wszystkie spółki Grupy Kapitałowej opartej na maksymalizacji sprzedaży oraz ścisłej kontroli kosztów działalności.

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

1. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	17	30 918	23 657
Koszt własny sprzedaży	18	-23 086	-18 556
Zysk brutto na sprzedaży		**7 832**	**5 101**
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	245	400
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-3 002	-2 535
EBIT		**5 075**	**2 966**
Przychody finansowe	20	130	204
Koszty finansowe	21	-258	-228
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		**4 947**	**2 738**
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-904	-572
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		**4 044**	**2 166**
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		**4 044**	**2 166**
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej		**4 044**	**2 166**

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
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 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Łączne całkowite dochody		4 044	2 166
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej		**4 044**	**2 166**

Zysk na akcję	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności kontynuowanej		**0,06**	**0,03**
Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności zaniechanej			
Zysk (strata) na jeden udział		**0,06**	**0,03**
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		0,06	0,03
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej			
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję		**0,06**	**0,03**

2. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Aktywa trwałe		**125 216**	**126 588**	**132 896**
Rzeczowe aktywa trwałe	1	11 918	11 991	11 718
Nieruchomości inwestycyjne	2	17 018	17 601	21 656
Wartości niematerialne	3	662	702	779
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	86 565	86 565	86 565
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	8 929	9 589	12 077
rozliczenia międzyokresowe				
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	124	140	103
Aktywa obrotowe		**280 902**	**277 967**	**256 421**
Zapasy	9	247 243	251 553	228 765
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22			
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	17 002	6 044	17 900
rozliczenia międzyokresowe		276	111	194
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	16 656	20 370	9 755
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem	-	**406 118**	**404 556**	**389 318**

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Kapitał własny	**12**	**314 557**	**310 513**	**298 111**
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		119 230	104 661	104 661
zysk/strata w okresie sprawozdawczym		4 044	14 568	2 166
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		314 557	310 513	298 111
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		**43 075**	**45 013**	**30 190**
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	175	183	299
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13			
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	38 780	40 181	27 048
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	4 119	4 649	2 843
rozliczenia międzyokresowe				
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		**48 487**	**49 030**	**61 017**
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	1 212	1 174	142
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	2 888	3 211	1 907
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	43 860	43 380	58 246
rozliczenia międzyokresowe				
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	526	1 264	722
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
Razem zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		**91 561**	**94 043**	**91 207**
Razem kapitały i zobowiązania		**406 118**	**404 556**	**389 318**

3. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Zysk przed opodatkowaniem		**4 947**	**2 738**
Korekty razem		**-5 067**	**-2 578**
Amortyzacja		124	47
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych			
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej			
Koszty finansowania zewnętrznego		810	441
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		-49	5 635
Zmiana stanu należności		-10 298	-2 241
Zmiana stanu zapasów		4 310	-6 312
Zmiana stanu rezerw		37	-35
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych			
Inne zmiany w kapitale obrotowym			-112
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		**-120**	**160**
Zapłacony podatek dochodowy		-1 634	-549
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		**-1 753**	**-389**
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych			-1 224
Sprzedaż wartości niematerialnych			
Nabycie wartości niematerialnych		-10	
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		583	726
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 pozostałych inwestycji			
Otrzymane dywidendy			
Otrzymane odsetki			
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej			
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**573**	**-498**

Wpływy od akcjonariuszy			
Wypłaty na rzecz właścicieli			
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		29 467	15 763
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-29 741	-11 476
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu			
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych			
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych		-1 449	-1 390
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-810	-441
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe			
Środki pieniężne z działalności finansowej		**-2 534**	**2 455**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		20 370	8 188
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		**-3 714**	**1 568**
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych		-3 714	1 568
Środki pieniężne na koniec okresu		**16 656**	**9 755**
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		10 856	8 719

4. JEDNOSTKOWE 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 01-01-2020	**173 000**	**18 283**		**95 566**	**9 095**	-	**295 945**
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy							-
Łączne zyski (straty) za okres					2 166		2 166
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 31-03-2020	**173 000**	**18 283**		**95 566**	**11 261**		**298 111**

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 01-01-2020	**173 000**	**18 283**		**95 566**	**9 095**	-	**295 945**
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				9 095	-9 095		-
Łączne zyski (straty) za okres					14 568		14 568
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 31-12-2020	**173 000**	**18 283**		**104 661**	**14 568**		**310 513**

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 01-01-2021	**173 000**	**18 283**		**104 662**	**14 568**	-	**310 513**
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy							-
Łączne zyski (straty) za okres					4 044		4 044
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 31-03-2021	**173 000**	**18 283**		**104 662**	**18 612**		**314 557**

5. 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 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Działalność kontynuowana	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	**30 879**	**39**	**30 918**
Koszt własny sprzedaży	-23 064	-22	-23 086
Zysk brutto na sprzedaży	**7 815**	**17**	**7 832**
EBIT	5 058	17	5 075
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	**4 930**	**17**	**4 947**
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-901	-3	-904
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	**4 030**	**14**	**4 044**
Działalność zaniechana	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
ZYSK (STRATA) NETTO	**4 030**	**14**	**4 044**
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	**4 030**	**14**	**4 044**

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 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Działalność kontynuowana	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	**23 600**	**57**	**23 657**
Koszt własny sprzedaży	-18 501	-54	-18 556
Zysk brutto na sprzedaży	**5 099**	**3**	**5 101**
EBIT	2 963	3	2 966
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	**2 735**	**3**	**2 738**
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-571	-1	-572
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	**2 164**	**2**	**2 166**
Działalność zaniechana	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
ZYSK (STRATA) NETTO	**2 164**	**2**	**2 166**
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	**2 164**	**2**	**2 166**

6. Koszty rodzajowe

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Amortyzacja	-124	-47
Zużycie materiałów i energii	-89	-90
Usługi obce	-18 210	-24 460
Podatki i opłaty	-133	-56
Wynagrodzenia	-1 071	-929
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-156	-126
Pozostałe koszty rodzajowe	-994	-521
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-1 747	-1 808
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Razem	**-22 524**	**-28 035**

7. Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Koszty sprzedaży	-946	-648
Koszty zarządu	-1 622	-1 392
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne		
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne		
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych		
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		

Dywidendy		
Odsetki; poręczenia	130	204
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej		
Inne przychody	245	196
Inne koszty	-434	-496
Przychody razem	**375**	**400**
Koszty razem	**-3 002**	**-2 535**

8. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres: od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres: od 01.01.2020 do 31.03.2020
Odsetki od kredytów		-241	-159
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych			
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek			
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych			
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek			
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty dla pozostałych jednostek (prowizje)		-6	-62
Wycena instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych			
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych			
Pozostałe koszty finansowe od jednostek powiązanych (poręczenia)			
Pozostałe koszty finansowe od pozostałych jednostek		-10	-7
Koszty razem finansowe		**-258**	**-228**

XIV. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 14.05.2021r.

Kaja Mirgos	Sławomir Siedlarski	Jerzy Mirgos	Regina Biskupska
KAJA MONIKA MIRGOS Elektronicznie podpisany przez KAJA MONIKA MIRGOS Data: 2021.05.17 14:49:12 +02'00'	SŁAWOMIR SIEDLARSKI Elektronicznie podpisany przez SŁAWOMIR SIEDLARSKI Data: 2021.05.17 13:18:32 +02'00'	JERZY MIRGOS Elektronicznie podpisany przez JERZY MIRGOS Data: 2021.05.17 15:02:53 +02'00'	REGINA BISKUPSKA Elektronicznie podpisany przez REGINA BISKUPSKA Data: 2021.05.17 13:46:56 +02'00'
Członek Zarządu	Członek Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Prezes Zarządu

Dorota Grzeczyńska
DOROTA GRZECZYŃSKA Elektronicznie podpisany przez DOROTA GRZECZYŃSKA Data: 2021.05.17 13:25:57 +02'00'
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych