



# GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD

## SKONSOLIDOWANE PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 roku

według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską

## SPIS TREŚCI

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE .....	4
II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE .....	8
III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM .....	15
IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	16
V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	18
VI. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	20
VII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	22
VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI PRZEZ GRUPĘ .....	25
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....	46
X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN .....	47
W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI. ....	47
XI. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	48
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	48
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne.....	51
Nota 3. Wartości niematerialne .....	55
Nota 4. Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych .....	57
Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności .....	60
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe.....	61
Nota 7. Aktywa biologiczne .....	63
Nota 8. Inne aktywa gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	63
Nota 9. Zapasy .....	63
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	64
Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania .....	65
Nota 12. Kapitały .....	65
Nota 13. Rezerwy .....	69
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań.....	69
handlowych i pozostałych zobowiązań.....	69
Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe .....	78
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	79
Nota 17. Przychody ze sprzedaży .....	80
Nota 18. Koszt własny sprzedaży.....	81
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności .....	83
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty.....	83

Nota 21. Koszty finansowe .....	86
Nota 22. Podatek dochodowy .....	86
Nota 23. Inne całkowite dochody .....	89
Nota 24. Zysk na jedną akcję .....	90
Nota 25. Segmenty operacyjne .....	90
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi .....	97
Nota 27. Wynagrodzenie biegłego rewidenta .....	99
Nota 28. Instrumenty finansowe .....	100
Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych .....	103
Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi .....	103
Nota 31. Połączenia przedsięwzięć .....	103
Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne .....	103
Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym .....	103
Nota 34. Struktura zatrudnienia .....	104
Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone .....	104
Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności .....	104
Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach .....	105
Nota 38. Sprawy sądowe .....	107
Nota 39. Zobowiązania warunkowe .....	108
Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem .....	109
XII. JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA SPÓŁKI MIRBUD S.A. ZA I PÓŁROCZE 2025 ROKU .....	125
XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI .....	138

## I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na koniec miesięcznych okresów: 1 euro =			4,2208	4,3109
Przychody ze sprzedaży	1 216 826	1 462 311	288 293	339 213
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	57 160	86 070	13 543	19 966
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	45 670	68 374	10 820	15 861
Zysk (strata) netto	36 120	54 317	8 558	12 600
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	36 120	54 317	8 558	12 600
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-308 496	-153 461	-73 090	-35 598
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-32 939	-52 490	-7 804	-12 176
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	62 055	133 141	14 702	30 885
Przepływy pieniężne netto razem	-279 379	-72 811	-66 191	-16 890
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,33	0,49	0,08	0,11
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,33	0,49	0,08	0,11

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,2419	4,2730
Aktywa razem	2 595 223	2 413 580	611 807	564 844
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 475 092	1 318 560	347 743	308 579
Zobowiązania długoterminowe	686 371	494 710	161 807	115 776
Zobowiązania krótkoterminowe	788 721	823 850	185 936	192 804
Kapitał własny	1 120 131	1 095 020	264 063	256 265
Kapitał podstawowy	11 009	11 009	2 595	2 576
Liczba akcji w sztukach	110 093 000	110 093 000	110 093 000	110 093 000
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	10,17	9,95	2,40	2,33
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	10,17	9,95	2,40	2,33

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na koniec miesięcznych okresów: 1 euro =			4,2208	4,3109
Przychody ze sprzedaży	800 128	839 119	189 568	194 651
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	39 153	33 043	9 276	7 665
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	80 130	49 578	18 985	11 501
Zysk (strata) netto	73 493	44 133	17 412	10 237
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	73 493	44 133	17 412	10 237
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-280 978	-179 963	-66 570	-41 746
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	129 643	12 549	30 715	2 911
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	27 924	144 837	6 616	33 598
Przepływy pieniężne netto razem	-123 411	-22 578	-29 239	-5 237
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,67	0,40	0,16	0,09
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,67	0,40	0,16	0,09

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,2419	4,2730
Aktywa razem	1 754 012	1 589 259	413 497	371 931
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	874 684	772 416	206 201	180 767
Zobowiązania długoterminowe	311 282	185 377	73 383	43 383
Zobowiązania krótkoterminowe	563 402	587 039	132 818	137 383
Kapitał własny	879 328	816 844	207 296	191 164
Kapitał podstawowy	11 009	11 009	2 595	2 576
Liczba akcji w sztukach	110 093 000	110 093 000	110 093 000	110 093 000
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	7,99	7,42	1,88	1,74
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	7,99	7,42	1,88	1,74

**II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE**

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

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

Państwo rejestracji: Polska

Siedziba jednostki: Polska

Wyjaśnienie zmian w nazwie jednostki sprawozdawczej: nie dotyczy

Forma prawna jednostki: spółka akcyjna

Nazwa jednostki sprawozdawczej: MIRBUD S.A.

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności gospodarczej: Polska

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

**Przedmiot działalności**

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

**Czas trwania**

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.



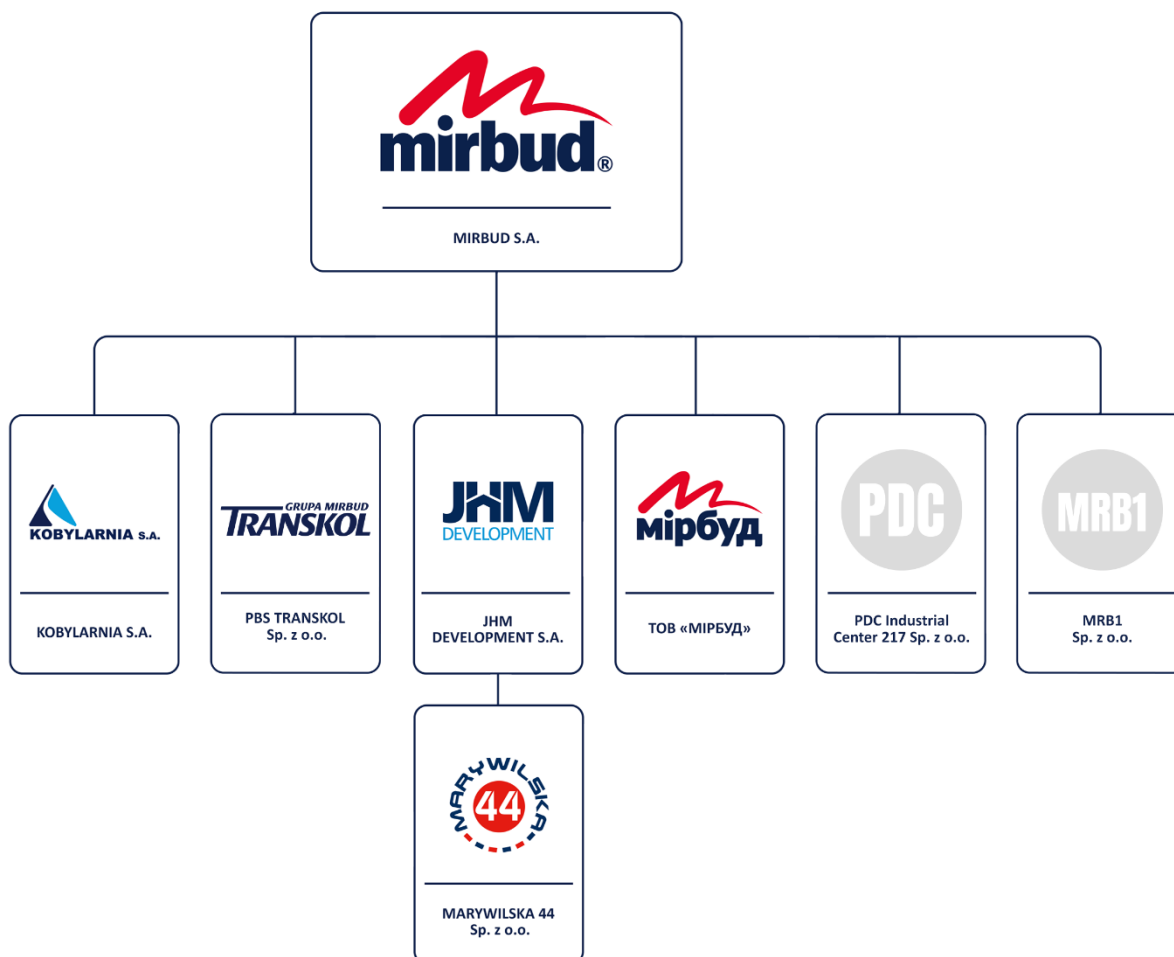
**Zarząd i Rada Nadzorcza**

Zarząd	
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu
Tomasz Sałata	Członek Zarządu
Anna Więzowska	Członek Zarządu
Rada Nadzorcza	
Radosław Niewiadomski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Maria Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Jerzy Łuczak	Członek Rady Nadzorczej
Jacek Tucharz	Członek Rady Nadzorczej
Killion Munzele Munyama	Członek Rady Nadzorczej
Tadeusz Gruchała	Członek Rady Nadzorczej
Wiktor Askanas	Członek Rady Nadzorczej

W dniu 19 grudnia 2024 roku Rada Nadzorcza Emitenta podjęła Uchwałę w sprawie powołania do składu Zarządu MIRBUD S.A. Panią Annę Więzowską z dniem 1 stycznia 2025 roku.

W dniu 13 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło Uchwałę w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. Pana Wiktora Askanas.

## Struktura grupy kapitałowej na dzień 30 czerwca 2025 roku



W dniu 9 lutego 2024 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała sprzedaży 6.148 udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. na rzecz PG DUTCH HOLDING I B.V. Wartość nominalna udziałów wynosiła 50 PLN każdy, co daje wartość 307 tys. PLN, stanowiącą 14,81% kapitału zakładowego Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.

W dniu 12 lipca 2024 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała zakupu od Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. 20.800 sztuk udziałów o łącznej wartości nominalnej 1.040 tys. PLN w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka MIRBUD S.A. posiada bezpośrednio 85,19% udziału w kapitale własnym Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa MIRBUD posiadała łącznie 85,19% udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.

Na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nr 2/7/2024 z dnia 17 lipca 2024 roku Marywilska 44 Sp. z o.o. w drodze umowy sprzedaży z dnia 22 lipca 2024 roku nabyła za wynagrodzeniem od MIRBUD S.A. udziały własne w ilości 905.100 sztuk o wartości nominalnej 45.255 tys. PLN celem ich umorzenia.

Na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nr 1/12/2024 z dnia 18 grudnia 2024 roku Marywilska 44 Sp. z o.o. w drodze umowy sprzedaży z dnia 3 kwietnia 2025 roku nabyła za wynagrodzeniem od MIRBUD S.A. udziały własne w ilości 905.100 sztuk o wartości nominalnej 45.255 tys. PLN celem ich umorzenia.

W wyniku powyżej opisanych zdarzeń Spółka JHM DEVELOPMENT SA stała się podmiotem dominującym w stosunku do Spółki Marywilska 44 sp. z o.o.

W dniu 3 czerwca 2025 roku wykupione udziały własne Marywilska 44 sp. z o.o. zostały umorzone.

W dniu 18 grudnia 2024 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała zakupu 17.450 udziałów za łączną kwotę 77.500 tys. PLN. co stanowiło 99,81% głosów na zgromadzeniu wspólników w Przedsiębiorstwie Budownictwa Specjalistycznego TRANSKOL spółka z ograniczoną odpowiedzialności z siedzibą w Kielcach.

W dniu 4 lutego 2025 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Przedsiębiorstwa Budownictwa Specjalistycznego TRANSKOL spółka z ograniczoną odpowiedzialności podjęło uchwałę w sprawie dobrowolnego umorzenia za wynagrodzeniem 8 udziałów oraz uchwałę o przymusowym umorzeniu pozostałych 26 udziałów.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Spółka MIRBUD S.A. posiadała 100% udziałów w kapitale zakładowym Przedsiębiorstwa Budownictwa Specjalistycznego TRANSKOL Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

W dniu 8 kwietnia 2025 roku na podstawie Aktu Notarialnego Rep. A Nr 3996/2025 została utworzona Spółka MRB 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 17 kwietnia 2025 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001168225.

#### Podmioty zależne i metoda konsolidacji

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

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie działalności usług deweloperskich i nieruchomości inwestycyjnych

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

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie działalności budowlano – montażowej

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

Spółka konsolidowana metodą pełną przez JHM Development S.A.

Dział w segmencie nieruchomości inwestycyjnych

Nazwa jednostki	PDC Industrial Centre 217 Sp. z o. o.
Siedziba	Warszawa
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	525-286-46-71
REGON	389097185
Dane adresowe	ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa
Telefon	+48(22) 423-10-00
Fax:	+48(22) 423-10-00
Poczta elektroniczna	-
Strona internetowa	-

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

Nazwa jednostki	P. B. S. TRANSKOL Sp. z o.o.
Siedziba	Kielce
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	9591183438
REGON	290840123
Dane adresowe	ul. Długa 29; 25-650 Kielce
Telefon	+ 48 (41) 345 34 75
Poczta elektroniczna	sekretariat@transkol.pl
Strona internetowa	www.transkol.eu

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie budownictwa kolejowego.

Nazwa jednostki	MRB 1 Sp. z o. o.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	8361889588
REGON	541499727
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18; 96-100 Skierniewice
Telefon	+ 48 (46) 833 97 32
Fax:	+ 48 (46) 833 97 32
Poczta elektroniczna	<a href="mailto:sekretariat@mirbud.pl">sekretariat@mirbud.pl</a>
Strona internetowa	

Dział w segmencie działalności budowlano – montażowej.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku jednostka nie została skonsolidowana ze względu na jej nieistotność.

<b>Nazwa jednostki:</b>	<b>ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІРБУД» (MIRBUD sp. z o.o.)</b>
Siedziba jednostki:	Kijów
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	418873426552
REGON (Kod ЄДРПОУ):	41887344
Dane adresowe:	ul. Bratysławska 14B, 02156 Kijów
<b>Kraj siedziby:</b>	<b>Ukraina</b>

Spółka ТОВ «МІРБУД» została wpisana do Jednolitego Państwowego Rejestru Przedsiębiorstw i Organizacji Ukrainy w dniu 25 stycznia 2018 r. pod numerem: 41887344.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Ukrainy.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej jest:

- budowa budynków mieszkalnych i niemieskalnych, budowy dróg i kolei, wykonywania specjalistycznych robót budowlanych, prac wykończeniowych i architektonicznych.

Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 2.377.752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 30 czerwca 2025 r. wynosi 205.675,62 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30 czerwca 2025 r. wartość wniesionego kapitału wynosiła 330.877,09 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

### III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

#### Podstawa sporządzenia

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

#### Oświadczenia Zarządu

Zarząd oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy skonsolidowane półroczne sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej Emitenta oraz jej wynik finansowy.

Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji grupy kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze skonsolidowane półroczne sprawozdanie finansowe podlega przeglądowi przez biegłego rewidenta.

#### Kontynuacja działalności

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

#### Waluta funkcjonalna

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

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

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

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

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

#### IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	17	1 216 826	1 462 311
Koszt własny sprzedaży	18	-1 128 566	-1 318 623
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>		<b>88 259</b>	<b>143 689</b>
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19		
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	23 329	161 477
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-54 428	-219 095
<b>EBIT</b>		<b>57 160</b>	<b>86 070</b>
Przychody finansowe		1 833	1 588
Koszty finansowe	21	-13 323	-19 284
<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</b>		<b>45 670</b>	<b>68 374</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-9 550	-14 058
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>36 120</b>	<b>54 317</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
	23		
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem</b>			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>			
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>		<b><u>36 120</u></b>	<b><u>54 317</u></b>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
<b>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</b>	-	<b>36 120</b>	<b>54 317</b>



Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
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	24		
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	-	-

Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Łączne całkowite dochody		36 120	54 317
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	36 120	54 317

## Zysk na jedną akcję w PLN

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
<b>Podstawowy zysk na akcję, w tym:</b>	<b>0,33</b>	<b>0,49</b>
Z działalności kontynuowanej	0,33	0,49
Z działalności zaniechanej		
<b>Rozwodniony zysk na akcję, w tym:</b>	<b>0,33</b>	<b>0,49</b>
Z działalności kontynuowanej	0,33	0,49
Z działalności zaniechanej		

## V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>870 047</b>	<b>830 308</b>	<b>738 035</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1	289 326	258 851	311 090
Nieruchomości inwestycyjne	2	446 133	442 768	337 882
Wartości niematerialne	3	9 260	9 190	9 261
Aktywa finansowe długoterminowe( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	74 883	74 901	37 509
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	3 150	1 772	1 477
rozliczenia międzyokresowe		1 351	7	
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	47 295	42 826	40 815
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>1 725 176</b>	<b>1 583 272</b>	<b>1 519 876</b>
Zapasy	9	410 690	360 620	404 820
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	49 988	28 873	5 596
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	1 147 076	794 820	786 443
rozliczenia międzyokresowe		111 799	123 585	117 753
Aktywa finansowe krótkoterminowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	32	2 189	53
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	117 390	396 770	322 965
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Aktywa razem</b>	-	<b>2 595 223</b>	<b>2 413 580</b>	<b>2 257 911</b>

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
<b>Kapitał własny</b>	<b>12</b>	<b>1 120 131</b>	<b>1 095 020</b>	<b>1 027 964</b>
Wyemitowany kapitał podstawowy		11 009	11 009	11 009
Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów		197 529	197 529	197 529
Pozostałe kapitały rezerwowe		223 509	223 509	220 499
Zyski zatrzymane, w tym:		688 084	662 973	598 927
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>		<i>36 120</i>	<i>121 372</i>	<i>54 317</i>
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 120 131	1 095 020	1 027 964
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>1 475 092</b>	<b>1 318 560</b>	<b>1 229 947</b>
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>686 371</b>	<b>494 710</b>	<b>455 523</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	132 063	112 867	77 795
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	9 085	8 781	9 110
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	362 781	217 530	234 253
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	182 442	155 532	134 364
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>788 721</b>	<b>823 850</b>	<b>774 425</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	5 081	10 398	11 797
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	97 498	138 242	86 772
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	686 132	663 551	672 079
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	10	11 659	3 777
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>-</b>	<b>2 595 223</b>	<b>2 413 580</b>	<b>2 257 911</b>

## VI. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN		
		Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 30.06.2024
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>45 670</b>	<b>151 729</b>	<b>68 374</b>
<b>Korekty razem</b>		<b>-354 167</b>	<b>-230 292</b>	<b>-250 987</b>
Amortyzacja		14 658	22 307	10 432
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych		-1 659	-10 181	-10 258
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-1 192	1 251	-338
Koszty finansowania zewnętrznego		9 551	26 511	13 158
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		49 490	-199 826	-215 714
Zmiana stanu należności		-365 419	-164 064	-36 096
Zmiana stanu zapasów		-50 070	29 237	-14 964
Zmiana stanu rezerw		-5 012	66 996	5 367
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		-3 656	-3 834	-41
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-857	1 311	-2 533
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>-308 496</b>	<b>-78 563</b>	<b>-182 612</b>
Zapłacony podatek dochodowy			30 518	29 151
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>-308 496</b>	<b>-48 045</b>	<b>-153 461</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		92	2 716	1 606
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-34 665	-95 584	-52 164
Sprzedaż wartości niematerialnych				
Nabycie wartości niematerialnych		-148	-92	-35
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych			18 142	
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych			-16 515	
Splata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych				
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanim				
Splata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych				
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym				
Sprzedaż instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej				
Nabycie instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej			-38 186	-3 485
Otrzymane dywidendy			3 481	
Otrzymane odsetki		1 833	5 023	1 588
Pozostałe wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej		-50	35 884	
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-32 939</b>	<b>-85 131</b>	<b>-52 490</b>
Wpływy od akcjonariuszy			199 364	199 364
Wypłaty na rzecz właścicieli		-11 009	-19 266	-19 266
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		107 837	87 664	2 226

Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-27 308	-81 843	-37 015
Splaty zobowiązań z tytułu leasingu	-12 739	-25 397	-7 679
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych	60 000		
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych	-45 000	-5 000	
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-11 384	-31 533	-14 746
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe	1 659	10 181	10 258
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>	<b>62 055</b>	<b>134 170</b>	<b>133 141</b>
<b><u>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</u></b>	<b><u>-279 379</u></b>	<b><u>994</u></b>	<b><u>-72 811</u></b>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych	-279 379	994	-72 811
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	396 770	395 776	395 776
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>117 390</b>	<b>396 770</b>	<b>322 965</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	41 437	39 600	265 064

## VII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2025</b>	<b>11 009</b>	<b>197 529</b>	<b>223 509</b>	<b>662 973</b>	<b>1 095 020</b>		<b>1 095 020</b>
Łączne zyski (straty) za okres				36 120	36 120		<u>36 120</u>
Inne całkowite dochody							
<b>Całkowite dochody za okres</b>				<b>36 120</b>	<b>36 120</b>		<b><u>36 120</u></b>
Wkłady właścicieli							
Wyплаты na rzecz właścicieli				-11 009	-11 009		<u>-11 009</u>
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>				<b>25 111</b>	<b>25 111</b>		<b><u>25 111</u></b>
<b>Stan na 30-06-2025</b>	<b>11 009</b>	<b>197 529</b>	<b>223 509</b>	<b>688 084</b>	<b>1 120 131</b>		<b>1 120 131</b>

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2024</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>563 877</b>	<b>793 550</b>		<b>793 550</b>
Łączne zyski (straty) za okres				121 372	121 372		<u>121 372</u>
Inne całkowite dochody							
<b>Całkowite dochody za okres</b>				<b>121 372</b>	<b>121 372</b>		<b><u>121 372</u></b>
Wkłady właścicieli	1 835	197 529			199 364		<u>199 364</u>
Wyплаты na rzecz właścicieli				-19 266	-19 266		<u>-19 266</u>
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym			3 010	-3 010			-
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>	<b>1 835</b>	<b>197 529</b>	<b>3 010</b>	<b>99 096</b>	<b>301 470</b>		<b>301 470</b>
<b>Stan na 31-12-2024</b>	<b>11 009</b>	<b>197 529</b>	<b>223 509</b>	<b>662 973</b>	<b>1 095 020</b>		<b>1 095 020</b>

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2024</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>563 877</b>	<b>793 550</b>		<b>793 550</b>
Łączne zyski (straty) za okres				54 317	54 317		54 317
Inne całkowite dochody						-	
<b>Całkowite dochody za okres</b>				<b>54 317</b>	<b>54 317</b>		<b>54 317</b>
Wkłady właścicieli	1 835	197 529			199 364		199 364
Wypłaty na rzecz właścicieli				-19 266	-19 266		-19 266
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli						-	
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>	<b>1 835</b>	<b>197 529</b>		<b>35 050</b>	<b>234 414</b>		<b>234 414</b>
<b>Stan na 30-06-2024</b>	<b>11 009</b>	<b>197 529</b>	<b>220 499</b>	<b>598 927</b>	<b>1 027 964</b>		<b>1 027 964</b>



## VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI PRZEZ GRUPĘ

### Wartości niematerialne

Do wartości niematerialnych Grupa Kapitałowa zalicza aktywa spełniające następujące kryteria: można je wyłączyć lub wydzielić z jednostki gospodarczej i sprzedać, przekazać, licencjonować albo oddać do odpłatnego użytkowania osobom trzecim, zarówno indywidualnie, jak też łącznie z powiązanymi z nimi umowami, składnikami aktywów bądź zobowiązań lub wynikają z tytułów umownych bądź innych tytułów prawnych, bez względu na to, czy są zbywalne albo możliwe do wyodrębnienia z jednostki gospodarczej lub z innych tytułów czy też zobowiązań.

Początkowe ujęcie składnika wartości niematerialnych następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika aktywów (tj. kwotę należną sprzedającemu pomniejszoną o podlegające odliczeniu podatki: od towarów i usług oraz akcyzowy), obciążenia o charakterze publicznoprawnym (w przypadku importu) oraz nakłady bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do użytkowania zgodnie z jego planowanym przeznaczeniem. Rabaty, upusty udzielone przez sprzedającego oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

Jeśli składnik wartości niematerialnych nabyty jest w zamian za instrumenty kapitałowe Spółki sporządzającej sprawozdanie finansowe, cena nabycia składnika aktywów odpowiada wartości godziwej wyemitowanych instrumentów kapitałowych, która równa się wartości godziwej danego składnika aktywów.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Wartość firmy**

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

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

### **Rzeczowe aktywa trwałe**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Prawo wieczystego użytkowania gruntu**

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

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

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

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

### **Leasing**

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

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

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

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

### **Nieodnawialne zasoby naturalne**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

**Nieruchomości inwestycyjne**

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

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

**Zapasy**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Należności**

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

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

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

- należności nieprzekazywane do faktoringu pełnego: w wysokości zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem odpisów z tytułu oczekiwanej straty kredytowej (przy czym należności od odbiorców z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania nie podlegają dyskontowaniu),



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

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

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

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

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

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

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

### **Rozliczenia międzyokresowe**

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

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

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

## Rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

## Instrumenty finansowe

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

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

## Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

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

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

## Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

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

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

### **Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy**

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

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

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

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

### **Instrumenty pochodne**

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

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

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

### **Kapitał własny**

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

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

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

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią udziały niedające kontroli.

### **Kredyty bankowe i pożyczki**

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

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

### **Zobowiązania**

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

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

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

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

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

### **Zobowiązania warunkowe**

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

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

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

### **Rezerwy**

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

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

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

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

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

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

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

### **Rezerwy na świadczenia pracownicze**

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

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

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

## **Przychody**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Koszty**

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

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

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

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

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

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

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

### **Transakcje w walutach obcych**

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

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego kursu zamknięcia (kursu natychmiastowej realizacji, wykonania), tzn. po kursie natychmiastowej realizacji z dnia bilansowego. Niepieniężne pozycje bilansowe wyrażone w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów, z wyjątkiem pozycji pieniężnych stanowiących zabezpieczenie ryzyka walutowego, ujmowanych zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych bezpośrednio na kapitale.

Za kurs obowiązujący w dniu zawarcia transakcji przyjmuje się kurs średni 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 kapitale własnym.

### **Pozostałe podatki**

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

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

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

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

### **Zysk na jedną akcję**

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

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

## Połączenia i konsolidacja

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

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

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

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

W momencie utraty kontroli przez grupę ewentualny zachowany udział w jednostce podlega wycenie do wartości godziwej na dzień utraty kontroli, przy czym zmiana wartości bilansowej jest ujmowana w wyniku finansowym. Wartość godziwa stanowi początkową wartość bilansową dla potrzeb późniejszego wykazywania zatrzymanego udziału jako jednostki stowarzyszonej, wspólnego przedsięwzięcia lub składnika aktywów finansowych. Dodatkowo, wszelkie kwoty uprzednio ujemowane 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 ujemowane w pozostałych całkowitych dochodach przeklasyfikowuje się do wyniku finansowego.

Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które sporządzający sprawozdanie finansowe wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20% do 50% praw głosu. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych ujmuje się metodą praw własności. Zgodnie z tą metodą inwestycja w jednostce stowarzyszonej jest początkowo ujmowana w cenie nabycia, a wartość bilansowa jest powiększana lub pomniejszana w celu ujęcia udziału inwestora w wyniku jednostki po dacie nabycia udziału. Inwestycja grupy w jednostkach stowarzyszonych obejmuje

określoną w dniu nabycia wartość firmy. W przypadku zmniejszenia udziału własnościowego w jednostce stowarzyszonej, ale zachowania znaczącego wpływu, odpowiedniemu przeklasyfikowaniu do wyniku podlega jedynie proporcjonalna część kwot uprzednio ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach. Udział sporządzającego sprawozdanie finansowe w wyniku finansowym po przejęciu wykazuje się w sprawozdaniu z wyniku, zaś jej udział w pozostałych całkowitych dochodach po przejęciu wykazuje się w pozostałych całkowitych dochodach wraz z odpowiednią korektą wartości bilansowej inwestycji. Gdy udział Sporządzającego sprawozdanie finansowe w stratach jednostki stowarzyszonej staje się równy lub większy od jej udziału w tej jednostce stowarzyszonej, obejmującego ewentualne inne niezabezpieczone należności, sporządzający sprawozdanie finansowe przestaje ujmować dalsze straty, chyba że wzięła na siebie obowiązki prawne lub zwyczajowo oczekiwane lub dokonała płatności w imieniu danej jednostki stowarzyszonej.

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

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

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

### **Zasada zakazu kompensat**

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

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

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

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

- zyski i straty na sprzedaży aktywów trwałych, łącznie z inwestycjami i aktywami służącymi działalności operacyjnej, ujmowane są w wysokości różnicy między przychodami osiągniętymi ze sprzedaży a wartością bilansową danego składnika aktywów powiększoną o koszty sprzedaży;
- wydatki związane z rezerwą, które na mocy umowy są refundowane przez stronę trzecią (np. gwarancja udzielona przez dostawcę) kompensuje się z odnośną kwotą refundacji;
- aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazuje się jako nadwyżkę aktywa lub rezerwy;
- zaliczki otrzymane na wykonanie prac wynikających z umów o usługę budowlaną kompensuje się z wartością należnych przychodów wynikającą z tych umów, pod warunkiem możliwości kompensaty na podstawie zapisów umowy;

- zyski i straty powstałe z tytułu grupy zbliżonych transakcji ujmuje się w kwocie netto, np. zyski i straty z tytułu różnic kursowych lub zyski i straty z tytułu wyceny instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu i zabezpieczających ujętych w wyniku finansowym, zyski lub straty z tytułu dyskonta rozrachunków długoterminowych;
- należności i zobowiązania z tytułu rozliczenia podatku VAT naliczonego i należnego, dotyczącego przyszłych okresów rozliczeniowych.

### **Rachunek przepływów pieniężnych**

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

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

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

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

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

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

### **Pozycje wyjątkowe**

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

## Segmenty z działalności

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

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

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

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

Do grupy 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.

## Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

## Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje osądu w zakresie możliwości wiarygodnego oszacowania wyniku umowy o usługę budowlaną. Ocena opiera się na analizie prawdopodobieństwa osiągnięcia korzyści ekonomicznych związanych z daną umową. Przychody z wykonania kontraktów budowlanych ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi. Budżety kontraktów podlegają formalnemu procesowi aktualizacji. Jeżeli stopień zaawansowania usługi nie może być na dzień bilansowy wiarygodnie ustalony, przychód ustala się w wysokości poniesionych kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania.

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje oceny wystąpienia przesłanek utraty wartości akcji (udziałów) w jednostkach zależnych. Test na utratę wartości, ośrodka wypracowującego środki

pieniężne, opiera się o oszacowanie przyszłych zdyskontowanych przepływów pieniężnych (metoda DCF), generowanych przez spółkę. Analogicznie test na utratę wartości przeprowadzany jest dla wartości firmy.

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

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

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe stosuje metodę procentowego zaawansowania prac przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych. Stosowanie tej metody wymaga od Jednostki szacowania proporcji dotychczas poniesionych kosztów umowy w stosunku do szacunkowych łącznych kosztów umowy. W uzasadnionych przypadkach, gdy metoda ta nie odzwierciedlałaby wiarygodnie stanu zaawansowania wykonania umowy, może być stosowana inna metoda, rzetelnie odzwierciedlająca stan zaawansowania realizacji umowy.

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Jednostka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków

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

## **IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**

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



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

Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2024r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSSF 16 "Leasing" - zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" - klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 7 "Rachunek przepływów pieniężnych" oraz MSSF 7 "Instrumenty finansowe - ujawnienie informacji" - umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2025r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSR 21 "Skutki zmian kursów wymiany walut obcych" - brak wymienialności	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2026r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSSF 9 "Instrumenty finansowe" i MSSF 7 "Instrumenty finansowe - ujawnienia informacji" - zmiana w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2027r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 18 "Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych"	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 19 "Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji"	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany odrzucone lub odroczone przez UE (zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2016r.)	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 14 "Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe"	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 10 "Skonsolidowane sprawozdania finansowe" i do MSR 28 "Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych" w zakresie sprzedaży lub przeniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

## XI. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Rzeczowe aktywa trwałe własne	213 058	186 965	234 249
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	76 268	71 886	76 841
<b>Razem</b>	<b>289 326</b>	<b>258 851</b>	<b>311 090</b>
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	47 691	59 146	48 319

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
<b>Razem</b>			

Nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego aktywowane w rzeczowym majątku trwałym.

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Koszty	128 771	119 463	125 164
Umorzenie	-52 503	-47 576	-48 323
<b>Razem</b>	<b>76 268</b>	<b>71 886</b>	<b>76 841</b>



Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2024</b>									
Koszty	33 001	44 660	67 146	43 344	2 199	78 361			268 712
Umorzenie i odpisy aktualizujące									
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>33 001</b>	<b>44 660</b>	<b>67 146</b>	<b>43 344</b>	<b>2 199</b>	<b>78 361</b>	-	-	<b>268 712</b>
Zwiększenia	10 482	12 403	46 342	8 218	484	97 589			175 519
w tym nadwyżki z przeszacowania									
Zmniejszenia	-10 583	-3 113	-13 071	-7 908	-806	-149 899			-185 379
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji		-2 643	-12 561	-5 216	-801				-21 220
Różnice kursowe									
<b>Stan na 31-12-2024</b>									
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>32 900</b>	<b>53 950</b>	<b>100 418</b>	<b>43 654</b>	<b>1 877</b>	<b>26 052</b>	-	-	<b>258 851</b>
<b>Stan na 01-01-2025</b>									
<b>Koszty</b>	32 900	54 126	110 401	52 743	3 421	49 593			303 184
Umorzenie		-792	-9 796	-2 937					-13 525
Odpisy aktualizujące									
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>32 900</b>	<b>53 334</b>	<b>100 605</b>	<b>49 806</b>	<b>3 421</b>	<b>49 593</b>	-	-	<b>289 659</b>
<b>Stan na 30-06-2025</b>									
<b>Koszty</b>	-	<b>176</b>	<b>9 983</b>	<b>9 089</b>	<b>1 544</b>	<b>23 541</b>	-	-	<b>44 334</b>
Zwiększenia w tym:		176	12 497	9 178	1 824	23 995			47 670
-nabycia		19	4 974	3 853	1 824	23 995			34 665
-nabycia jednostki zależne									
-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia		157							157
-inne			7 523	5 325					12 848
Zmniejszenia w tym:			-2 514	-89	-280	-454			-3 336
-zbycie			-5	-87					-92
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży			-2 509	-2	-280	-343			-3 134
-inne						-111			-111
<b>Umorzenie</b>	-	<b>-792</b>	<b>-9 796</b>	<b>-2 937</b>	<b>-333</b>	-	-	-	<b>-13 858</b>

zwiększenia w tym:	-792	-9 796	-2 937	-333					-13 858
-amortyzacja	-792	-9 796	-2 937	-333					-13 858
-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia									
-zbycie									
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-przeniesienia									
-inne									
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnięcia odpisów aktualizujących									
Różnice kursowe									
<b>Wartość netto</b>	<b>32 900</b>	<b>53 334</b>	<b>100 605</b>	<b>49 806</b>	<b>3 089</b>	<b>49 593</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>289 326</b>
Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM

Na najbliższe okresy sprawozdawcze nie są planowane żadne ponadnormatywne nakłady na środki trwałe w ramach zatwierdzonych planów inwestycyjnych.

Spółka KOBYLARNIA S.A. zakupiła nową wytwórnię mieszanek mineralno – asfaltowych, która zlokalizowana jest w miejscowości Kobyłarnia oraz rozbudowała infrastrukturę z nią związaną. Łączny koszt inwestycji wyniesie ok. 50 mln PLN.

W dniu 12 maja 2024 roku w wyniku pożaru zniszczeniu uległo Centrum Handlowe Marywilska 44, będące częścią Parku Handlowego Marywilska 44. Zarząd Spółki Marywilska 44 sp. z o.o. podjął decyzję o odbudowie hal handlowych Centrum Handlowego Marywilska 44. Zarząd Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. m.in. w odpowiedzi na potrzeby najemców podjął decyzję o odbudowie spalonego Centrum Handlowego oraz o organizacji 782 sztuk kontenerów handlowych dla najemców w tymczasowym miasteczku handlowym zlokalizowanym na parkingu obok spalonego Centrum Handlowego.

W związku z zakupem udziałów w Przedsiębiorstwie Budownictwa Specjalistycznego TRANSKOL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach Spółka MIRBUD S.A. dokonała wyceny aktywów będących w posiadaniu nabytego Podmiotu. W wyniku przeprowadzonej analizy wzrosła wartość nieruchomości o kwotę 9.572 tys. PLN oraz posiadanego taboru kolejowego o kwotę 17.750 tys. PLN..

## Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty	budynki i budowle	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2024</b>	<b>21 944</b>	<b>468 897</b>	<b>490 841</b>
Nabycia nowych nieruchomości	15 751	764	16 515
Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej ze środków trwałych oraz ze środków trwałych w budowie		118 273	118 273
Zmiany wynikające z aktywowania późniejszych nakładów		98	98
Zmiany wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej	-3 881	-111 253	-115 134
Przeniesienia na inwestycje pod wynajem			
Przeniesienia do środków trwałych		-1 746	-1 746
Sprzedaż		-33 860	-33 860
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Zmiana wartości nieruchomości użytkowanych na podstawie umowy leasingu		-32 219	-32 219
Inne zmiany			
<b>Stan na 31-12-2024</b>	<b>33 814</b>	<b>408 954</b>	<b>442 768</b>
Nabycia nowych nieruchomości			
Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej ze środków trwałych oraz ze środków trwałych w budowie			
Zmiany wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zmiany wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej	4 793		4 793
Przeniesienia na inwestycje pod wynajem			
Przeniesienia do środków trwałych/ zapasów			
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Zmiana wartości nieruchomości użytkowanych na podstawie umowy leasingu		-1 231	-1 231
Inne zmiany		-197	-197
<b>Stan na 30-06-2025</b>	<b>38 607</b>	<b>407 525</b>	<b>446 133</b>

W dniu 15 lipca 2024 roku Spółka MIRBUD S.A. zgodnie z Aktem Notarialnym Rep. A nr 6869/2024 dokonała zakupu od Spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. nieruchomości inwestycyjnej położonej w Ostródzie przy ul. Grunwaldzkiej 55 obejmującej hale o łącznej pow. 56.724 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem pod działalność magazynowo - logistyczną.

Następstwem pożaru, który wybuchł 12 maja 2024 roku w Centrum Handlowym Marywilka 44 była konieczność reorganizacji w Grupie Kapitałowej MIRBUD, czego następstwem była sprzedaż w dniu 3 października 2024 roku parku handlowego wraz z niezbędną infrastrukturą i parkingiem położonego w Rumi przy ul. Dębogórskiej 132 o powierzchni najmu 2.982 m<sup>2</sup> i łącznej wartości 15.010 tys. PLN na rzecz JERONIMO MARTINS S.A. z siedzibą w Kostrzynie za kwotę 18.142 tys. PLN;

W dniu 15 lipca 2024 roku Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nabyła od Spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. nieruchomości w postaci działek o nr 1164/1, 1164/2, 1164/3 i 1164/4 o obszarze 1,2089 ha zabudowane trzema budynkami handlowo-usługowymi o łącznej powierzchni użytkowej 4.498,97 m<sup>2</sup> zlokalizowane w Starachowicach przy ul. Radomskiej oraz prawo własności lokalu mieszkalnego o łącznej powierzchni użytkowej 141,99 m<sup>2</sup> zlokalizowanego w Skierniewicach, przy ul. Reymonta nr 3.

W dniu 6 listopada 2024 roku Spółka MIRBUD S.A. zgodnie z Aktem Notarialnym Rep. A nr 10387/2024 dokonała zakupu niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Ostródzie przy ul. Grunwaldzkiej – Partyzantów o łącznej powierzchni 0,4003 ha za łączną kwotę 842 tys. PLN. Celem zakupu działki jest poprawa warunków zagospodarowania będącej w posiadaniu Emitenta nieruchomości inwestycyjnej.

W pierwszym kwartale 2025 roku Spółka JHM Development S.A. dokonano przeniesienia zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Skierniewicach przy ul. Sobieskiego z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów ze względu na rozpoczęcie na tym terenie działalności deweloperskiej oraz odwrócono odpis aktualizujący wartość tej nieruchomości w związku z nową wyceną nieruchomości w oparciu o operat szacunkowy.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku dokonano odpisu aktualizacyjnego nieruchomości gruntowych w Skierniewicach, Rawie Mazowieckiej i Woli Pękoszewskiej w związku z nową wyceną nieruchomości w oparciu o sporządzone operaty szacunkowe w wysokości 4.793 tys. PLN.

Na wartość nieruchomości inwestycyjnych składają się:

- a) zakupiona przez MIRBUD S.A. od Marywilka 44 sp. z o. o. nieruchomość położona w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej 55 i 55A obejmująca hale o łącznej pow. 56.724 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem pod działalność magazynowo – logistyczną o wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2024 roku w wysokości 148.000 tys. PLN;
- b) zakupiona przez MIRBUD S.A. niezabudowana nieruchomość gruntowa przy ul. Grunwaldzkiej – Partyzantów o łącznej powierzchni 0,4003 ha o wartości 842 tys. PLN;
- c) zakupiony przez JHM Development S.A. od Spółki Marywilka 44 sp. z o.o. pawilon handlowy o powierzchni najmu wynoszącej 4.071 m<sup>2</sup> położonego w Starachowicach o łącznej wartości 14.909 tys. PLN;
- d) nieruchomość, będąca własnością Spółki PDC Industrial Centre 217 Sp. z o.o. położona w miejscowości Chościszowice, gmina Bolesławiec, obejmująca działkę nr 75 z obrębem 0004 Chościszowice, o powierzchni 10,37 ha. Na przedmiotowej nieruchomości spółka realizowała budowę hali z przeznaczeniem na wynajem na cele logistyczno-magazynowe o powierzchni około 50 000 m<sup>2</sup>. Łączna wartość nieruchomości wynosi 121.249 tys. PLN;

- e) budynek Wodny Park Handlowy Marywilska 44 oddany do użytkowania w dniu 31 grudnia 2017 r. o wartości 39.606 tys. PLN;
- f) ujęcie aktywa z tytułu prawa do użytkowania nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44 użytkowanych na podstawie długoterminowych umów dzierżawy – ujęcie zgodnie z MSSF 16 „leasing” na dzień 30 czerwca 2025 roku – 97.783 tys. PLN;
- g) nieruchomość położona w Skierniewicach, przy ul. Reymonta o wartości 764 tys. PLN;
- h) kwota 22.980 tys. PLN wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dotyczy niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w Woli Pękoszewskiej, Skierniewicach przy ulicy Unii Europejskiej oraz w Rawie Mazowieckiej przy ulicy Białej.

W wyniku korekty wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na podstawie operatów szacunkowych Spółka JHM Development S.A. dokonała odpisu w pełnej wysokości tj. 3.757 tys. PLN wartości budynku położonego w Skierniewicach przy ul. Sobieskiego, jak również przeszacowania do wartości godziwej gruntów stanowiących własność Spółki o kwotę 6.806 tys. PLN.

W dniu 12 maja 2024 roku w wyniku pożaru zniszczeniu uległ budynek Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44, położony w Warszawie przy ul. Marywilska 44, będący własnością Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.

Majątek zniszczony w pożarze obejmuje Centrum Handlowe Marywilska 44 – wartość tej nieruchomości inwestycyjnej według wartości godziwej wynosiła 110.931 tys. PLN.

Majątek objęty jest polisą ubezpieczeniową m.in. od ognia. Polisa wystawiona jest przez Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska S.A. (lider konsorcjum) w koasekuracji WIENER TU S.A. Vienna Insurance Group, InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A., Vienna Insurance Group oraz Unią Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Obecnie trwa proces likwidacji szkody przez Ubezpieczyciela. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania wydane zostały trzy kolejne decyzje o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w łącznej wysokości 38.000 tys. PLN.

W lipcu 2025 roku ubezpieczyciel wydał dwie kolejne decyzje dotyczące wypłaty zaliczki na poczet odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej w łącznej wysokości 18.621,6 tys. PLN. Zarząd Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. szacuje, że wypłata odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej nastąpi w bieżącym roku i wyniesie ok. 110.028 tys. PLN.

Dla celów sporządzenia sprawozdania przeprowadzony został test na utratę wartości udziałów Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. poprzez porównanie wartości aktywów netto majątku Marywilska 44 Sp. z o.o. i wartości księgowej udziałów w cenie nabycia. Wynik testu wskazuje, że brak jest podstaw do tworzenia odpisów aktualizujących w tym zakresie. Dla celów przeprowadzenia testu porównana została szacunkowa wartość odszkodowania oraz wartość zniszczonego w pożarze majątku. Przy sporządzaniu testu wzięto pod uwagę ryzyko niewypłacenia przez ubezpieczyciela Marywilskiej 44, szkody po pożarze w całości zgodnie z polisami.

Zarząd Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. m.in. w odpowiedzi na potrzeby najemców podjął decyzję o odbudowie spalonego Centrum Handlowego oraz o organizacji 782 sztuk kontenerów handlowych dla najemców w tymczasowym miasteczku handlowym zlokalizowanym na parkingu obok spalonego Centrum Handlowego.

Organizacja tymczasowych miejsc handlowych pozwoli na utrzymanie najemców w miejscu dotychczasowego prowadzenia działalności co wpłynie na obłożenie powierzchni najmu w odbudowanej hali. Pozwoli to w przyszłości na odtworzenie hali i jej komercjalizację.

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Własne	348 350	343 755	243 052
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	97 783	99 013	94 831
<b>Razem</b>	<b>446 133</b>	<b>442 768</b>	<b>337 883</b>

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Aktywowane koszty leasingu	-1 230	-4 204	-2 662
Zmiany wartości godziwej	-1 231	-32 219	-37 621
<b>Razem</b>	<b>-2 461</b>	<b>-36 423</b>	<b>-40 283</b>

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Wartość księgowa	446 133	442 768	337 883
Przychody z czynszów	9 221	34 546	25 232
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-7 441	-20 600	-11 225
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów			-2 662
<b>Razem:</b>	<b>1 781</b>	<b>13 946</b>	<b>11 345</b>
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych			
Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania			

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
I			
II	446 133	442 768	337 883
III			
<b>Razem</b>	<b>446 133</b>	<b>442 768</b>	<b>337 883</b>

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

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

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

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

### Nota 3. Wartości niematerialne

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Wartości niematerialne własne	9 260	9 165	9 161
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		25	100
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>9 260</u></b>	<b><u>9 190</u></b>	<b><u>9 261</u></b>
Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań			

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
<b><u>Razem</u></b>			

Nie występują koszty finansowania zewnętrznego aktywowane w wartościach niematerialnych.

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Koszty	4 281	4 281	4 281
Umorzenie	-4 281	-4 256	-4 181
<b><u>Razem</u></b>		<b><u>25</u></b>	<b><u>100</u></b>

Wartości niematerialne i prawne	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2024</b>						
Koszty		9 037	369			9 406
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-215			-215
Wartość księgowa netto		9 037	154			9 191
Zwiększenia						
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia						
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji						
Różnice kursowe						
<b>Stan na 31-12-2024</b>						
<b>Wartość księgowa netto</b>	-	<b>9 037</b>	<b>154</b>	-	-	<b>9 190</b>
<b>stan na 2025-01-01</b>						
Koszty			148			148
Umorzenie			-79			-79
Odpisy aktualizujące						
<b>Wartość księgowa netto</b>	-	<b>9 037</b>	<b>223</b>	-	-	<b>9 260</b>
<b>stan na 2025-06-30</b>						
<b>Koszty</b>			<b>148</b>			<b>148</b>
Zwiększenia w tym:			148			148
-nabycia			148			148
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne						
<b>Umorzenie</b>			<b>-79</b>			<b>-79</b>
Zwiększenia w tym:			-79			-79
-amortyzacja			-79			-79
-nabycia jednostki zależne						
-inne						
Zmniejszenia						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-przeniesienia						



**Odpisy aktualizujące**

-odpisy aktualizujące

-cofnięcia odpisów aktualizujących

Różnice kursowe

<b>Wartość netto</b>	-	<b>9 037</b>	<b>223</b>	-	-	<b>9 260</b>
----------------------	---	--------------	------------	---	---	--------------

Głównym elementem wartości niematerialnych jest system SAP. Okres użytkowania programu został ustalony na 20 lat, a jego wartość rezydualna na kwotę 0,00 PLN

Z kolei wartość firmy została przyporządkowana do odpowiednich segmentów działalności jako ośrodków wypracowujących przepływy finansowe. Przeprowadzone testy na utratę wartości tych ośrodków oparte na zdyskontowanych przepływach pieniężnych wskazały, że wartość odzyskiwana tych aktywów jest większa od wartości księgowej.

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

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

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

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

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

Aktywa finansowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	381	331	1 064
Inne	74 535	76 760	36 498
<b>Razem</b>	<b>74 915</b>	<b>77 091</b>	<b>37 562</b>

Inne aktywa finansowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN			
	Stan na:	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na:
	31.12.2024	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025	30.06.2025
<b><u>Długoterminowe aktywa finansowe</u></b>	<b>74 901</b>	<b>50</b>	<b>-68</b>	<b>74 883</b>
<b><u>w jednostkach powiązanych</u></b>	<b>331</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>381</b>
- udziały lub akcje	331	50		381
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
<b><u>w pozostałych jednostkach</u></b>	<b>74 571</b>	<b>-</b>	<b>-68</b>	<b>74 502</b>
- udziały lub akcje	74 384			74 384
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe	186		-68	118
<b><u>Krótkoterminowe aktywa finansowe</u></b>	<b>2 189</b>	<b>1</b>	<b>-2 157</b>	<b>32</b>
<b><u>w jednostkach zależnych i współzależnych</u></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b><u>w jednostkach stowarzyszonych</u></b>				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b><u>w pozostałych jednostkach</u></b>	<b>2 189</b>	<b>1</b>	<b>-2 157</b>	<b>32</b>
- udziały lub akcje (notowane)				
- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 189	1	-2 157	32
<b><u>Razem</u></b>	<b>77 091</b>	<b>51</b>	<b>-2 225</b>	<b>74 915</b>

Na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nr 2/7/2024 z dnia 17 lipca 2024 roku Marywilska 44 Sp. z o.o. w drodze umowy sprzedaży z dnia 22 lipca 2024 roku nabyła za wynagrodzeniem od MIRBUD S.A. udziały własne w ilości 905.100 sztuk o wartości nominalnej 45.255 tys. PLN celem ich umorzenia.

Na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nr 1/12/2024 z dnia 18 grudnia 2024 roku Marywilska 44 Sp. z o.o. w drodze umowy sprzedaży z dnia 3 kwietnia 2025 roku nabyła za wynagrodzeniem od MIRBUD S.A. udziały własne w ilości 905.100 sztuk o wartości nominalnej 45.255 tys. PLN celem ich umorzenia.

W wyniku powyżej opisanych zdarzeń Spółka JHM DEVELOPMENT SA stała się podmiotem dominującym w stosunku do Spółki Marywilska 44.

W dniu 3 czerwca 2025 roku wykupione udziały własne Marywilska 44 sp. z o.o. zostały umorzone.

W pozycji udziały i akcje w pozostałych jednostkach Spółka MIRBUD S.A. wykazała akcje Spółki Torpol S.A. W dniu 10 września 2024 roku MIRBUD S.A. zawiadomiła w trybie art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych o przekroczeniu 10% ogólnej liczby akcji i głosów z tych akcji na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Pozycja została zakwalifikowana jako instrumenty finansowe wyceniane według wartości godziwej poprzez wynik finansowy. Zarząd przewiduje, że inwestycja ma charakter długoterminowy.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka dokonała aktualizacji wartości akcji Torpol S.A. według notowania na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 30 grudnia 2024 roku. W wyniku dokonanej wyceny wartość aktywa wzrosła o kwotę 18.374 tys. PLN.

W dniu 18 grudnia 2024 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała zakupu 17.450 udziałów za łączną kwotę 77.500 tys. PLN, co stanowiło na dzień 31 grudnia 2024 roku 99,81% głosów na zgromadzeniu wspólników w Przedsiębiorstwie Budownictwa Specjalistycznego TRANSKOL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach.

W dniu 04 lutego 2025 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Przedsiębiorstwa Budownictwa Specjalistycznego TRANSKOL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach podjęło uchwałę w sprawie dobrowolnego umorzenia za wynagrodzeniem 8 udziałów oraz uchwałę o przymusowym umorzeniu pozostałych 26 udziałów.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Spółka MIRBUD S.A. posiadała 100% udziałów w kapitale zakładowym Przedsiębiorstwa Budownictwa Specjalistycznego TRANSKOL Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

W dniu 8 kwietnia 2025 roku na podstawie Aktu Notarialnego Rep. A Nr 3996/2025 została utworzona Spółka MRB 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 17 kwietnia 2025 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001168225.

W dniu 3 czerwca 2025 roku Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę pożyczki z nowo utworzoną Spółką MRB 1 spółka z o.o. na kwotę 35.000 tys. PLN z przeznaczeniem na sfinansowanie budowy Ośrodka Sportowo – Rekreacyjnego na Olechowie – Janowie. Na dzień 30 czerwca 2025 roku zadłużenie z tytułu pożyczki wynosiło 0 PLN.

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM Development S.A.	Kobylarnia S.A.	PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.	TRANSKOL Sp. z o.o.	Mirbud Ukraina Sp. z o.o.	MRB 1 Sp. z o.o.
Aktywa razem	584 165	527 306	123 171	13 906		
Zobowiązania długoterminowe	88 444	175 585	113 539	465		
Zobowiązania krótkoterminowe	82 814	222 428	1 387	2 793		
Kapitał własny	411 091	129 293	8 245	10 648		
Bezpośredni udział w kapitale	100,00%	100,00%	85,19%	100,00%	100,00%	100,00%
Udział w kapitale własnym	100,00%	100,00%	85,19%	100,00%		
Przychody ze sprzedaży	56 732	417 385	793	8 344		
Zysk (strata) netto	10 843	5 001	-604	-1 013		
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	10 843	5 001	-604	-1 013		
Przepływy pieniężne netto razem	-7 287	-102 378	159	-40 072		

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych pośrednio	Marywilska 44 Sp. z o.o.
Aktywa razem	214 075
Zobowiązania długoterminowe	112 222
Zobowiązania krótkoterminowe	7 474
Kapitał własny	94 378
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	100,00%
Przychody ze sprzedaży	7 326
Zysk (strata) netto	-4 852
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	-4 852
Przepływy pieniężne netto razem	-6 390

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

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

**Nota 6. Należności handlowe i pozostałe**

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
<b><u>Należności długoterminowe</u></b>	<b><u>1 799</u></b>	<b><u>1 765</u></b>	<b><u>1 477</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	1 799	1 765	1 477
<b><u>Należności krótkoterminowe</u></b>	<b><u>1 035 276</u></b>	<b><u>671 236</u></b>	<b><u>668 690</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	504 808	194 110	386 456
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	42 129	35 304	40 293
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	1 910	1 890	3 265
kwoty przekazane na dostawy	16 980	51 850	49 225
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	47 483	40 271	31 848
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	6 563	10 623	1 140
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	415 404	337 188	156 464
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>1 037 076</u></b>	<b><u>673 001</u></b>	<b><u>670 167</u></b>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
<b><u>Należności handlowe brutto</u></b>	<b><u>1 067 166</u></b>	<b><u>703 121</u></b>	<b><u>694 879</u></b>
<b>nieprzeterminowane, w tym:</b>	<b>1 005 790</b>	<b>631 069</b>	<b>631 869</b>
wymagalne do 1 miesiąca	799 833	576 886	523 521
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	162 029	17 114	66 578
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	42 129	35 304	40 293
wymagalne od 1 roku do 5 lat	1 799	1 765	1 477
<b>przeterminowane, w tym:</b>	<b>61 376</b>	<b>72 051</b>	<b>63 010</b>
przeterminowane do 1 miesiąca	9 560	20 817	18 461
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	892	2 281	8 651
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	2 069	7 648	2 285
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	6 516	3 454	6 090
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	42 339	37 851	27 522
odpis na ryzyko kredytowe	-7 888	-7 888	-2 478
odpis aktualizujący należności	-22 202	-22 232	-22 234
<b><u>Należności handlowe netto</u></b>	<b><u>1 037 076</u></b>	<b><u>673 001</u></b>	<b><u>670 167</u></b>

W odniesieniu do powyższej tabeli, na dzień publikacji sprawozdania finansowego z przedziału należności przeterminowanych uregulowane zostało 463 tys. zł.

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
<b>Stan na 01-01-2024</b>	<b>-21 392</b>	<b>-</b>	<b>-8 906</b>	<b>-30 299</b>
Zwiększenia	-215		-5 772	-5 987
Rozwiązania	460		5 537	5 997
Wykorzystania	168			168
<b>Stan na 31-12-2024</b>	<b>-20 979</b>	<b>-</b>	<b>-9 141</b>	<b>-30 120</b>
Zwiększenia				
Rozwiązania	30			30
Wykorzystania				
<b>stan na 30-06-2025</b>	<b>-20 949</b>	<b>-</b>	<b>-9 141</b>	<b>-30 090</b>

#### Odpisy aktualizujące w aspekcie strat kredytowych.

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

Współczynnik niewypelnienia zobowiązania ustalono na podstawie danych historycznych z lat 2021-2023.

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

Współczynnik niewypelnienia zobowiązania ustalony na dzień 31.12.2024 r. wynosi:

- dla należności niewymagalnych - 0,02%
- dla należności przeterminowanych do 1 miesiąca – 0,03%
- dla należności przeterminowanych od 1 miesiąca do 3 miesięcy – 0,05%
- dla należności przeterminowanych do 3 miesięcy do 6 miesięcy – 0,16%
- dla należności przeterminowanych do 6 miesięcy do 12 miesięcy – 0,43%
- dla należności przeterminowanych powyżej 12 miesięcy – 98,32%

Na dzień 30 czerwca 2025 r. Grupa przyjęła wartość odpisu na ewentualne ryzyko kredytowe w wysokości 7.888 tys. zł.

Odpisy aktualizujące w aspekcie pozycji, do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło.

Do pozycji tej kwalifikuje się:

- należności od kontrahentów zagrożonych upadłością;
- należności przeterminowane ponad 12 miesięcy, o ile nie istnieją okoliczności wskazujące na wysokie prawdopodobieństwo odzyskania należności.

Uwzględniając ryzyko zmiany kursów walut Grupa dokonała wyceny należności handlowych w walutach obcych na dzień 30 czerwca 2025 roku. W wyniku przeprowadzonej analizy dokonano odpisu w wysokości 132 tys. PLN.

Grupa stosuje wyliczenie odpisów na ryzyko kredytowe również w odniesieniu do pozycji innych aktywów finansowych według MSSF 9 Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, jako model utraty wartości oparty na oczekiwanych stratach kredytowych.

#### Nota 7. Aktywa biologiczne

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

#### Nota 8. Inne aktywa gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)

Inne aktywa	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
<b>Inne aktywa długoterminowe</b>	<b>1 351</b>	<b>7</b>	<b>-</b>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	1 351	7	
Pozostałe aktywa długoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane			
<b>Inne aktywa krótkoterminowe</b>	<b>111 799</b>	<b>123 585</b>	<b>117 753</b>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	66 771	51 557	117 753
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane	45 028	72 028	
<b>Razem</b>	<b>113 150</b>	<b>123 591</b>	<b>117 753</b>

W pozycji rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe ujęta została kwota kosztów z tytułu udzielonych gwarancji w okresie realizacji kontraktów budowlanych oraz w okresie usunięcia wad i usterek w wysokości 57.543 tys. PLN. Koszty te rozliczane są w czasie i obciążają wynik zgodnie z terminem objętym okresem gwarancyjnym.

W pozycji pozostałe aktywa krótkoterminowe ujęta została kwota należnego, ale nie otrzymanego przez Spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o. odszkodowania od ubezpieczyciela w związku ze szkodą – pożarem Centrum Handlowego w wysokości 45.028 tys. PLN.

#### Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Materiały	53 352	39 098	46 925
Półprodukty i produkty w toku	143 168	84 176	32 581
Produkty gotowe			
Towary	161 145	145 268	139 056
Kontrakty deweloperskie zakończone	53 026	92 077	186 258
<b>Razem</b>	<b>410 690</b>	<b>360 620</b>	<b>404 820</b>

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Kontrakty deweloperskie zakończone
<b>Stan na 01-01-2024</b>	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
<b>Stan na 31-12-2024</b>	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
<b>stan na 30-06-2025</b>	-	-	-	-	-

Nie wystąpiły okoliczności wskazujące na potrzebę stworzenia odpisów aktualizujących zapasów.

#### Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	24 764	197 545	57 901
Lokaty terminowe	87 657	195 344	262 777
Inne aktywa pieniężne	4 969	3 880	2 287
<b>Razem</b>	<b>117 390</b>	<b>396 770</b>	<b>322 965</b>

Lokaty terminowe w kwocie 43.623 tys. zł stanowią oprocentowane środki pieniężne, uzyskane przez MIRBUD S.A. z emisji akcji serii L oraz stanowiące zabezpieczenie należytego wykonania kontraktów budowlanych i uzyskane z zaliczek od inwestorów.

Lokaty terminowe w kwocie 44.034 tys. PLN stanowią środki pieniężne JHM Development S.A.

Inne aktywa pieniężne stanowią środki zgromadzone na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach powierniczych przez nabywców lokali mieszkalnych na inwestycje deweloperskie w trakcie budowy. W związku z powyższym są one ograniczone, co do dysponowania.

Odpisy z tytułu utraty wartości środków pieniężnych i ekwiwalentów ustalono indywidualnie dla każdego salda dotyczącego danej instytucji finansowej. Do oceny ryzyka kredytowego użyto zewnętrzne rankingi banków oraz publicznie dostępne informacje dotyczące wskaźników niewypłacalności dla poszczególnych rankingów. Analiza wskazała, że aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy. Spółka skorzystała z uproszczenia dozwolonego przez standard i odpis z tytułu utraty wartości ustalono na podstawie 12 miesięcznych strat kredytowych.



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

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

## Nota 12. Kapitały

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Kapitał podstawowy	11 009	11 009	11 009
Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	197 529	197 529	197 529
Pozostałe kapitały rezerwowe	223 509	223 509	220 499
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy, w tym:	688 084	662 973	598 927
Zysk/strata w okresie sprawozdawczym	36 120	121 372	54 317
<b>Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy</b>	<b>1 120 131</b>	<b>1 095 020</b>	<b>1 027 964</b>
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
<b>Razem</b>	<b>1 120 131</b>	<b>1 095 020</b>	<b>1 027 964</b>

W dniu 6 maja 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwala nr 3/2024 upoważniło Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego o kwotę nie wyższą niż 1.834.880 złotych, tj. z kwoty 9.174.420,00 złotych do kwoty 11.009.300,00 złotych poprzez emisję nie więcej niż 18.348.800 nowych akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja. Wysokość kapitału docelowego pozostałego do objęcia na dzień publikacji wynosi 1.834.880 złotych.

W dniu 17 maja 2024 roku Emitent poinformował raportem bieżącym nr 48/2024, iż Spółka MIRBUD S.A. otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o rejestracji w dniu 15 maja 2024 roku zmian Statutu Emitenta w Krajowym Rejestrze Sądowym - Rejestrze Przedsiębiorców.

W dniu 25 czerwca 2024 r. Spółka powzięła informację o zarejestrowaniu tego samego dnia przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego dla Spółki, podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz zmian statutu Spółki, dokonanych na podstawie uchwały nr 4/2024 Zarządu Spółki z dnia 10 czerwca 2024 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki MIRBUD S.A. w granicach kapitału docelowego w drodze emisji akcji zwykłych serii L, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru wszystkich akcji serii L, dematerializacji akcji serii L i praw do akcji serii L, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenia akcji serii L lub praw do akcji serii L do obrotu na rynku regulowanym, zmiany statutu spółki oraz upoważnienia do zawarcia umowy o rejestrację akcji serii L i praw do akcji serii L w depozycie papierów wartościowych, uchwały nr 5/2024 Zarządu Spółki z dnia 10 czerwca 2024 r. w sprawie ustalenia szczegółowych zasad subskrypcji akcji zwykłych serii L, jak również uchwały nr 9/2024 Zarządu Spółki

z dnia 19 czerwca 2024 r. w sprawie określenia kwoty podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii L w ramach kapitału docelowego, oświadczenia o wysokości objętego kapitału zakładowego oraz zmiany statutu Spółki, podjętej po zakończeniu subskrypcji akcji Spółki serii L („Rejestracja”).

Tym samym kapitał zakładowy po Rejestracji wynosi 11.009.300,00 zł i dzieli się na 110.093.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich akcji Spółki to 110.093.000.

Uzyskany z emisji akcji kapitał Emitent zamierza przeznaczyć na rozwój w zakresie rozbudowy pionu realizacji budownictwa kolejowego oraz budownictwa infrastruktury drogowej Grupy Kapitałowej MIRBUD. Plany rozwojowe spółki dotyczą w szczególności potrzeby zakupu niezbędnego parku maszynowego w ramach przyjętej strategii umacniania pozycji GK MIRBUD na rynku infrastruktury drogowej i kolejowej oraz potencjalnej akwizycji podmiotu w nowych obszarach budownictwa kolejowego.

W dniu 9 lipca 2024 r. raportem bieżącym nr 74/2024 Spółka poinformowała, że: Uchwałą Nr 895/2024 z dnia 9 lipca 2024 r. w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji zwykłych na okaziciela serii L spółki MIRBUD S.A., Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.: stwierdził, że do obrotu giełdowego na rynku równoległym dopuszczonych jest 18.348.800 akcji zwykłych na okaziciela serii L Spółki, o wartości nominalnej 0,10 zł (każda („**Akcje**”)).i postanowił wprowadzić z dniem 12 lipca 2024 r. do obrotu giełdowego na rynku równoległym Akcje Spółki, pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 12 lipca 2024 r. rejestracji tych Akcji i oznaczenia ich kodem „PLMRBUD00015”.

W dniu 10 lipca 2024 r. raportem bieżącym nr 75/2024 Spółka poinformowała, że zgodnie z treścią wydanego w dniu 10 lipca 2024 r. Komunikatu Działu Operacyjnego Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**”) nr ONP/2024/055, 12 lipca 2024 r. nastąpi rejestracja w KDPW 18.348.800 akcji zwykłych na okaziciela serii L Spółki pod kodem ISIN: PLMRBUD00015.

## Kapitał rezerwowy

Pozostałe kapitały rezerwowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym:	223 509	223 509	220 499
<i>Łączne inne całkowite dochody - emisja akcji</i>	223 509	223 509	220 499
<b>Razem</b>	<b>223 509</b>	<b>223 509</b>	<b>220 499</b>

Struktura kapitału akcyjnego	Liczba akcji	Wartość kapitału	wartość nominalna akcji	Data rejestracji	Sposób pokrycia
	tys. Sztuk	w tys. PLN	w PLN	dd.mm.rrrr	
Akcje zwykłe serii A	19 500	1 950	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii B	14 625	1 463	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii C	2 264	226	0,10	22.12.2006	
Akcje zwykłe serii D	3 611	361	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii E	5 000	500	0,10	11.12.2019	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii F	10 000	1 000	0,10	03.03.2010	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii G	10 000	1 000	0,10	19.05.2010	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii H	10 000	1 000	0,10	18.08.2010	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii I	7 493	749	0,10	25.06.2014	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii J	2 874	287	0,10	11.09.2019	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii K	6 378	638	0,10	30.09.2019	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii L	18 348	1 835	0,10	25.06.2024	Wkład pieniężny
<b><u>Razem na początek okresu</u></b>	<b>110 093</b>	<b>11 009</b>	-	-	-
<b><u>Razem na koniec okresu</u></b>	<b>110 093</b>	<b>11 009</b>	-	-	-
<b><u>Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</u></b>	<b>110 093</b>	<b>11 009</b>	-	-	-

Struktura kapitału akcyjnego	Jerzy Mirgos	Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	TFI PZU S.A.	PTE PZU S.A.	Pozostali akcjonariusze
<b>Stan na 31-12-2024</b>					
Posiadane akcje zwykłe	41 763 000	14 229 550	5 589 481	0	48 510 969
Posiadane akcje uprzywilejowane					
Udział w kapitale	37,93%	12,93%	5,08%	0,00%	44,06%
Udział w zysku	37,93%	12,93%	5,08%	0,00%	44,06%
Udział w głosach	37,93%	12,93%	5,08%	0,00%	44,06%
<b>Stan na 30-06-2025</b>					
Posiadane akcje zwykłe	41 763 000	12 025 773	5 589 481	5 508 430	45 206 316
Posiadane akcje uprzywilejowane					
Udział w kapitale	37,93%	10,92%	5,08%	5,00%	41,07%
Udział w zysku	37,93%	10,92%	5,08%	5,00%	41,07%
Udział w głosach	37,93%	10,92%	5,08%	5,00%	41,07%
<b>Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</b>					
Posiadane akcje zwykłe	41 785 000	12 025 773	5 589 481	5 508 430	45 184 316
Posiadane akcje uprzywilejowane					
Udział w kapitale	37,95%	10,92%	5,08%	5,00%	41,05%
Udział w zysku	37,95%	10,92%	5,08%	5,00%	41,05%
Udział w głosach	37,95%	10,92%	5,08%	5,00%	41,05%

### Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
<b><u>Rezerwy długoterminowe</u></b>	<b>9 085</b>	<b>8 781</b>	<b>9 110</b>
rezerwa na odprawy emerytalne	1 203	1 134	1 579
pozostałe rezerwy długoterminowe	7 882	7 647	7 531
<b><u>Rezerwy krótkoterminowe</u></b>	<b>5 081</b>	<b>10 398</b>	<b>11 797</b>
rezerwa na odprawy emerytalne	741	1 499	414
rezerwy na naprawy gwarancyjne	2 453	2 053	2 053
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych		5 211	
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 887	1 634	9 330
<b><u>Razem</u></b>	<b>14 166</b>	<b>19 178</b>	<b>20 907</b>

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

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
<b><u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u></b>	<b>362 781</b>	<b>217 530</b>	<b>234 253</b>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	180 244	93 449	72 280
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	60 000		40 000
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	28 734	27 160	29 383
Pozostałe	93 803	96 922	92 590
w tym zobowiązanie wynikające z wyceny długoterminowych umów najmu zgodnie z MSSF 16	95 324	96 554	92 590
<b><u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u></b>	<b>97 498</b>	<b>138 242</b>	<b>86 772</b>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	77 228	73 556	55 185
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	104	45 185	10 192
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	17 707	17 015	18 907
Pozostałe	2 459	2 487	2 488
w tym zobowiązanie wynikające z wyceny długoterminowych umów najmu zgodnie z MSSF 16	2 459	2 459	2 241
<b><u>Razem</u></b>	<b>460 279</b>	<b>355 772</b>	<b>321 025</b>

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					Razem
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	
<b>stan na 01.01.2024</b>	<b>161 324</b>		<b>50 206</b>	<b>57 941</b>	<b>135 335</b>	<b>404 805</b>
Naliczone odsetki	17 495		6 421	3 940	4 735	32 590
Zapłacone odsetki	-17 495		-6 110	-3 940	-4 735	-32 279
Zaciągnięcia	87 664		185	11 630	2 181	101 660
Spląty	-81 843		-5 206	-25 397	-37 168	-149 614
Średni stan zobowiązań	164 164		47 788	51 058	117 247	380 257
Realna stopa procentowa	10,66%		13,44%	7,72%	4,04%	8,57%
<b>stan na 31.12.2024</b>	<b>167 005</b>		<b>45 185</b>	<b>44 174</b>	<b>99 409</b>	<b>355 772</b>
minimalne opłaty do 1 miesiąca	1 568			1 617	205	3 390
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 814			4 463	410	9 687
minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy	12 880		45 185	10 494	1 844	70 403
minimalne opłaty do 1 roku	19 263		45 185	16 573	2 459	83 480
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	147 742			27 601	52 484	227 827
minimalne opłaty powyżej 5 lat	19 473				44 070	63 543
odsetki płatne do 1 roku	17 797		4 793	3 041		25 631
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	71 189			6 350		77 539
odsetki płatne powyżej 5 lat	2 053					2 053
Przybliżona wartość godziwa	167 478		45 185	44 174	99 014	355 851
<b>stan na 01.01.2025</b>	<b>167 005</b>		<b>45 185</b>	<b>44 174</b>	<b>99 409</b>	<b>355 772</b>
Naliczone odsetki	7 283		2 564	1 785		11 632
Zapłacone odsetki	-7 283		-2 564	-1 785		-11 632
Zaciągnięcia	107 837		60 104	12 817		180 758
Spląty	-27 308		-45 185	-11 508	-1 231	-85 232
Średni stan zobowiązań	212 239		82 696	45 308	98 398	438 641

Realna stopa procentowa	3,43%		3,10%	3,94%	0,00%	2,65%
<b>stan na 30.06.2025</b>	<b>257 473</b>	<b>-</b>	<b>60 104</b>	<b>46 441</b>	<b>96 262</b>	<b>460 279</b>
minimalne opłaty do 1 miesiąca	2 397			1 588	205	4 190
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	7 304			4 378	410	12 092
minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy	24 477			10 267	615	35 360
minimalne opłaty do 1 roku	34 178			16 233	1 230	51 641
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	223 295		60 000	30 208	61 014	374 517
minimalne opłaty powyżej 5 lat	11 404				34 310	45 714
odsetki płatne do 1 roku	8 835		5 326	1 830		15 991
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	35 341		15 977	7 320		58 638
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 173					1 173
Przybliżona wartość godziwa	253 877		61 688	46 441	97 783	459 788

## Obligacje serii E

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

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, z której przeprowadzeniem nie wiąże się obowiązek sporządzenia prospektu emisyjnego zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE (oferta skierowana była wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych). Środki z emisji zostaną przeznaczone na realizację nowych projektów mieszkaniowych, w tym na zakup gruntów oraz na finansowanie i/lub refinansowanie Dozwolonej Transakcji, gdzie Dozwolona Transakcja oznacza czynności faktyczne i prawne podejmowane przez Emitenta mające pośrednio lub bezpośrednio doprowadzić do nabycia przez Emitenta prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Łodzi, jak i prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi, w tym w szczególności polegające na:

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

W związku umorzeniem postępowania upadłościowego Hakamore Sp. z o.o. w upadłości dnia 20 grudnia 2023 roku została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości pomiędzy Hakamore Sp. z o.o. a JHM DEVELOPMENT S.A.

Po dniu 31 grudnia 2023 roku w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży został podpisany akt notarialny przeniesienia własności nieruchomości na rzecz JHM DEVELOPMENT S.A., a tym samym cel emisji obligacji serii E został osiągnięty.

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne w okresach półrocznych. W dniach płatności odsetek przypadających na 17 grudnia 2024 roku oraz 17 czerwca 2025 roku, Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 10% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 17 grudnia 2025 roku. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

W dniu płatności odsetek przypadającym na 17 czerwca 2025 roku, Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. dokonała całościowego wykupu łącznej liczby emitowanych Obligacji serii E.



## **Obligacje serii F**

W dniu 2 czerwca 2025 roku Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr VII/2025 w sprawie dokonania przydziału 60.000 obligacji kuponowych zabezpieczonych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 60,0 mln zł dokonał warunkowego przydziału obligacji serii F. Warunkiem skutecznego przydziału Obligacji inwestorom było dokonanie rozliczenia i rozrachunku transakcji nabycia Obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w trybie delivery versus payment. Cena emisyjna Obligacji była równa wartości nominalnej. Dniem emisji był dzień 23.06.2025r.

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

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki będą płacone w okresach półrocznych. W dniach płatności odsetek przypadających na dzień 20 czerwca 2028 roku oraz na dzień 20 grudnia 2028 roku, Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 10% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji.

Termin ostatecznego wykupu określono na dzień 20 czerwca 2029 roku. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

**Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. na dzień 30 czerwca 2025 roku**

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	15 000	PLN		12 250	WIBOR 1M+marża	28.01.2026	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
MBANK S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	15 200		WIBOR 1M+marża	30.03.2027	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	16 000	PLN		16 000	WIBOR 1M+marża	31.10.2025	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	23 877	12 000	WIBOR 1M+marża	31.05.2028	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	16 000	PLN		16 000	WIBOR 1M+marża	03.08.2025	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	34 916		WIBOR 1M+marża	04.10.2026	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	14 156		WIBOR 1M+marża	30.07.2033	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
SANTANDER BANK POLSKA	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	19 799		WIBOR 1M+marża	14.03.2027	cesja wierzytelności gospodarczej
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>107 948</b>	<b>56 250</b>	<b>164 198</b>		

Na dzień 30 czerwca 2025 roku wartość kredytów i pożyczek została wyceniona przez Spółkę MIRBUD S.A. według zamortyzowanego kosztu. W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek uległa zwiększeniu o kwotę 2.328 tys. PLN.

**Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD S.A. na dzień 30 czerwca 2025 roku**

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM Development S.A.	8 823	PLN	5 881	474	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
MBANK	JHM Development S.A.	34 100	PLN	13 140	0	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	hipoteka na nieruchomościach
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI	JHM Development S.A.	39 050	PLN	0	4 944	WIBOR 3M+marża	31.03.2026	hipoteka na nieruchomościach
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI	JHM Development S.A.	42 750	PLN	7 841	0	WIBOR 3M+marża	30.06.2027	hipoteka na nieruchomościach
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	2 278	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	38 000	PLN	30 997	5 000	WIBOR 1M+marża	30.12.2033	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	15 000	PLN	9 832	0	WIBOR 1M+marża	30.09.2026	hipoteka, poręczenie MIRBUD
ALIOR BANK S.A.	Kobylarnia S.A.	18 716	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	26.09.2035	zastaw
SANTANDER FACTORING SP. Z O.O.	Kobylarnia S.A.	10 000	PLN	0	9 939	WIBOR 1M+marża	30.06.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>69 969</b>	<b>20 978</b>	<b>90 947</b>		

**Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. na dzień 31 grudnia 2024 roku**

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	15 000	PLN		12 326	WIBOR 1M+marża	28.01.2025	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
MBANK S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN		15 200	WIBOR 1M+marża	27.06.2025	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	16 000	PLN		16 000	WIBOR 1M+marża	31.10.2025	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	60 000	PLN		10 200	WIBOR 1M+marża	29.12.2025	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	20 000	PLN		13 767	WIBOR 1M+marża	03.08.2025	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	28 820		WIBOR 1M+marża	04.10.2026	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	15 053		WIBOR 1M+marża	30.07.2033	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>43 873</b>	<b>67 493</b>	<b>111 366</b>		

Na dzień 31 grudnia 2024 roku wartość kredytów i pożyczek została wyceniona przez Spółkę MIRBUD S.A. według zamortyzowanego kosztu. W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek uległa zwiększeniu o kwotę 2.328 tys. PLN.

**Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD S.A. na dzień 31 grudnia 2024 roku**

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM Development S.A.	8 823	PLN	6 132	442	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
MBANK	JHM Development S.A.	34 100	PLN	6 675	0	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	hipoteka na nieruchomościach
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI	JHM Development S.A.	39 050	PLN	2 293	0	WIBOR 3M+marża	31.03.2026	hipoteka na nieruchomościach
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	2 485	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	38 000	PLN	29 663	5 000	WIBOR 1M+marża	30.12.2033	hipoteka, poręczenie MIRBUD
ALIOR BANK S.A.	Kobylarnia S.A.	18 716	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	26.09.2032	zastaw
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>47 248</b>	<b>6 063</b>	<b>53 311</b>		

**Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe**

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
<b><u>Zobowiązania długoterminowe</u></b>	<b><u>182 442</u></b>	<b><u>155 532</u></b>	<b><u>134 364</u></b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych			
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	145 848	122 803	129 394
Zaliczki otrzymane	36 594	32 729	4 372
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			599
<b><u>Zobowiązania krótkoterminowe</u></b>	<b><u>680 583</u></b>	<b><u>657 266</u></b>	<b><u>664 296</u></b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	409 989	362 873	265 889
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	28 293	4 152	59 757
Zaliczki otrzymane	90 424	86 588	145 281
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	15 194	10 883	15 442
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	9 067	9 160	8 420
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	115 445	135 162	148 334
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	12 171	48 448	21 172
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>863 025</u></b>	<b><u>812 798</u></b>	<b><u>798 660</u></b>

Na dzień 30 czerwca 2025 roku kwota zobowiązania z tytułu zaliczek otrzymanych na poczet realizowanych kontraktów drogowych wyniosła 74.343 tys. PLN, natomiast na poczet realizowanych kontraktów kubaturowych wynosiła 3.377 tys. PLN.

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
<b>Zobowiązania handlowe</b>	<b>863 025</b>	<b>812 798</b>	<b>798 660</b>
<b>nieprzeterminowane</b>	<b>803 375</b>	<b>783 628</b>	<b>755 425</b>
wymagalne do 1 miesiąca	385 499	355 611	304 296
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	29 566	50 735	23 749
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	205 869	221 750	293 615
wymagalne od 1 roku do 5 lat	182 442	155 532	133 766
przeterminowane do 1 miesiąca	44 427	26 475	38 167
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	15 223	2 695	5 068
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
<b>Przeterminowane razem</b>	<b>59 650</b>	<b>29 170</b>	<b>43 235</b>

Na dzień publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego z przedziału zobowiązań przeterminowanych spłaconych zostało 38.378 tys. zł.

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

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane, w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
<b>Długoterminowe</b>			
Przychody rozliczane w czasie			
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>5 548</b>	<b>6 285</b>	<b>7 783</b>
Przychody rozliczane w czasie	5 261	5 499	1 606
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	222	435	5 572
Pozostałe pozycje	66	351	606
<b>Razem</b>	<b>5 548</b>	<b>6 285</b>	<b>7 783</b>

**Nota 17. Przychody ze sprzedaży**

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	<b>1 211 757</b>	<b>1 441 453</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	1 211 757	1 441 453
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów</b>	<b>2 952</b>	<b>7 216</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	2 952	7 216
<b>Przychody netto ze sprzedaży materiałów</b>	<b>2 117</b>	<b>13 642</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	2 117	13 642
<b>Razem</b>	<b>1 216 826</b>	<b>1 462 311</b>

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	<b>1 211 757</b>	<b>1 441 453</b>
- sprzedaż krajowa	1 211 757	1 441 453
- sprzedaż eksportowa		
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów</b>	<b>2 952</b>	<b>7 216</b>
- sprzedaż krajowa	2 952	7 216
- sprzedaż eksportowa		
<b>Przychody netto ze sprzedaży materiałów</b>	<b>2 117</b>	<b>13 642</b>
- sprzedaż krajowa	2 117	13 642
- sprzedaż eksportowa		
<b>Razem</b>	<b>1 216 826</b>	<b>1 462 311</b>



Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji	824 647	1 344 746
Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych	387 111	96 707
<b>Razem</b>	<b>1 211 757</b>	<b>1 441 453</b>
Koszty poniesione usług w trakcie realizacji	-1 123 847	-1 298 244
Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych		
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>-1 123 847</u></b>	<b><u>-1 298 244</u></b>
Straty na kontraktach realizowanych		
<b><u>Wpływ na wynik finansowy bieżący</u></b>	<b><u>387 111</u></b>	<b><u>96 707</u></b>
<b><u>Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy</u></b>	<b><u>87 910</u></b>	<b><u>143 209</u></b>

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

#### Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>-1 123 847</b>	<b>-1 298 244</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-1 123 847	-1 298 244
<b>Wartość sprzedanych towarów</b>	<b>-2 951</b>	<b>-7 216</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-2 951	-7 216
<b>Wartość sprzedanych materiałów</b>	<b>-1 768</b>	<b>-13 163</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-1 768	-13 163
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>-1 128 566</u></b>	<b><u>-1 318 623</u></b>

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>-1 123 847</b>	<b>-1 298 244</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	-1 123 847	-1 298 244
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
<b>Wartość sprzedanych towarów</b>	<b>-2 951</b>	<b>-7 216</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	-2 951	-7 216
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
<b>Wartość sprzedanych materiałów</b>	<b>-1 768</b>	<b>-13 163</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	-1 768	-13 163
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
<b>Razem</b>	<b>-1 128 566</b>	<b>-1 318 623</b>

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Amortyzacja	-14 658	-10 432
Zużycie materiałów i energii	-288 291	-297 397
Usługi obce	-771 941	-907 801
Podatki i opłaty, w tym:	-5 129	-4 460
Wynagrodzenia	-75 338	-63 774
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-14 132	-15 113
Pozostałe koszty rodzajowe	-17 794	-22 075
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-6 083	-20 378
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
<b>Razem</b>	<b>-1 193 365</b>	<b>-1 341 431</b>

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
W koszcie własnym sprzedaży	-1 128 566	-1 318 623
W zmianie stanów aktywów	-22 375	25 091
W kosztach sprzedaży	-3 543	-3 821
W kosztach ogólnych zarządu	-38 881	-44 078
W innych pozycjach		
<b>Razem:</b>	<b>-1 193 365</b>	<b>-1 341 431</b>

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

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

**Nota 20. Pozostałe przychody i koszty**

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Koszty sprzedaży		-3 543	-3 821
Koszty zarządu		-38 881	-44 078
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne			-5
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne			
Koszty restrukturyzacji			
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		-558	-41
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych		1 192	338
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		5 089	
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		-1 991	-40 283
Wynik z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych			-110 930
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych			
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych			
Dywidendy			
Odsetki		1 833	1 588
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		-1 659	-10 258
Inne przychody		17 048	161 139
Inne koszty		-7 796	-9 679
<b>Przychody razem</b>		<b>25 162</b>	<b>163 065</b>
<b>Koszty razem</b>		<b>-54 428</b>	<b>-219 095</b>

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności			
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności			
<b>Razem</b>			

Powyższe pozycje nie wystąpiły.

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
<b>Wartości niematerialne</b>			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
<b>Należności</b>			-5
-zawiązanie odpisu aktualizującego			-5
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
<b>Zapasy</b>			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
<b>Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży</b>			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
<b>Pozostałe</b>			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
<b><u>Razem odpisy aktualizujące aktywa</u></b>			<b>-5</b>
<b><u>Razem odwrócenie odpisów aktualizujących</u></b>			<b>-</b>

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
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		5 089	
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		-1 991	-40 283
<b>Wynik na inwestycjach w nieruchomości</b>		<b>3 098</b>	<b>-40 283</b>

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Dywidendy do jednostek powiązanych			
Dywidendy do jednostek pozostałych			
Odsetki do jednostek powiązanych			
Odsetki do jednostek pozostałych		1 833	1 588
Przychody ze sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych			
Koszt własny sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych			
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych			
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych			
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających			
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających			
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			-207
Dodatnie różnice kursowe			
Ujemne różnice kursowe		-1 659	-10 258
<b>Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej</b>		<b>174</b>	<b>-8 876</b>

Inne przychody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Dotacje otrzymane		6	5
Pozostałe przychody od jednostek pozostałych - refaktury		2 047	4 973
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek		14 996	156 161
<b>Razem</b>		<b>17 048</b>	<b>161 139</b>

Inne koszty	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Darowizny		-314	-189
Pozostałe koszty od jednostek pozostałych - refaktury		-2 047	-4 973
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek		-5 436	-4 517
<b>Razem</b>		<b>-7 796</b>	<b>-9 679</b>

## Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Odsetki od kredytów		-7 283	-5 241
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych			
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek			
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych			
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek		-2 316	-2 674
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek		-1 785	-6 831
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych			
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-2	-47
Wycena instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych			
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych			
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-1 937	-4 491
<b>Koszty razem finansowe</b>		<b>-13 323</b>	<b>-19 284</b>

W pierwszym półroczu 2025 roku nie zostały ujęte w pozycji kosztów finansowych odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego w części odsetkowej ponoszonych opłat leasingowych wynikających z długoterminowych umów dzierżawy gruntów (ujęcie zgodne z MSSF 16).

Spadek wartości w tej pozycji wynika z obniżenia czynszu dzierżawnego będącego następstwem pożaru hali znajdującej się na dzierżawionym przez Spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o. terenie. Spółka otrzymała okresową obniżkę czynszu proporcjonalną do spadku dochodu generowanego z wynajmu nieruchomości. Obecnie cała rata leasingowa z tytułu czynszu dzierżawnego klasyfikowana jest jako koszt pozostałej działalności operacyjnej.

## Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Podatek dochodowy część bieżąca	5 178	12 643
Podatek dochodowy część odroczone	-14 728	-26 701
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
<b>Razem podatek dochodowy</b>	<b>-9 550</b>	<b>-14 058</b>

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	45 670	68 374
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-8 677	-12 991
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend		
Ulgi podatkowe		
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieuwjęte w podatku odroczonym		
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	-873	-1 067
Inne		
<b>Podatek dochodowy w rachunku wyników</b>	<b>-9 550</b>	<b>-14 058</b>

Podatek odroczony	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>47 295</b>	<b>42 826</b>
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	1 147	1 171
- z tytułu pozostałych rezerw	1 225	1 583
- z tytułu naliczonych odsetek	20	35
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	510	514
- z tytułu wyceny inwestycji	303	252
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	6 461	17 890
- z tytułu strat z lat ubiegłych	6 492	10 776
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	4 307	3 346
- z tytułu różnic kursowych		
- pozostałe	26 830	7 259
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>132 063</b>	<b>112 867</b>
- z tytułu naliczonych odsetek	3 137	1 355
- z tytułu wyceny inwestycji	4 899	4 889
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	103 887	67 959
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	11 248	19 079
- z tytułu różnic kursowych		91
- z tytułu wartości firmy		
- z tytułu odszkodowania od ubezpieczyciela (pożar)	8 555	13 685
- pozostałe	338	5 810
<b>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto</b>	<b>-84 769</b>	<b>-70 041</b>

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
<b>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu</b>	<b>-70 041</b>	<b>-10 278</b>
Odniesienie na wynik finansowy	-14 728	-59 762
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody		
Inne odniesienie na kapitał własny		
Jednostki zależne		
<b><u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu</u></b>	<b><u>-84 769</u></b>	<b><u>-70 041</u></b>

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
<b>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu</b>	<b>17 214</b>	<b>18 326</b>
Zapłata (zwrot ) podatku dochodowego	27 585	-30 518
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	5 178	29 406
<b>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu</b>	<b>49 977</b>	<b>17 214</b>



**Nota 23. Inne całkowite dochody**

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
<b>Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat</b>			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych			
Zyski i straty aktuarialne			
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach			
<b>Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</b>			
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody			
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń			
Skutki aktualizacji majątku trwałego			
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat			
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach			
<b><u>Inne całkowite dochody netto</u></b>		-	-
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<b><u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u></b>		-	-

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

## Nota 24. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		36 120	54 317
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej			
<b>Razem</b>		<b>36 120</b>	<b>54 317</b>
<b>Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk</b>		<b>110 093</b>	<b>110 093</b>
<b><u>Podstawowy zysk na jedną akcję</u></b>		<b><u>0,33</u></b>	<b><u>0,49</u></b>
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)			
<b>Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję</b>		<b>36 120</b>	<b>54 317</b>
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk			
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk			
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk</b>		<b>110 093</b>	<b>110 093</b>
<b><u>Rozwodniony zysk na jedną akcję</u></b>		<b><u>0,33</u></b>	<b><u>0,49</u></b>

## Nota 25. Segmenty operacyjne

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

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

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano-montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	1 206 219	55 652	9 199	19 638	1 290 709	-73 883	1 216 826
Koszt własny sprzedaży	-1 135 967	-35 715	-11 908	-19 103	-1 202 694	74 127	-1 128 566
Zysk brutto na sprzedaży	70 252	19 937	-2 709	535	88 015	244	88 259
EBIT	66 124	12 490	-6 517	535	72 632	-15 472	57 160
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	85 177	12 624	-5 863	535	92 473	-46 802	45 670
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-7 131	-2 276	901	-102	-8 608	-943	-9 550
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	78 046	10 348	-4 962	433	83 865	-47 745	36 120
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>78 046</u></b>	<b><u>10 348</u></b>	<b><u>-4 962</u></b>	<b><u>433</u></b>	<b><u>83 865</u></b>	<b><u>-47 745</u></b>	<b><u>36 120</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>78 046</u></b>	<b><u>10 348</u></b>	<b><u>-4 962</u></b>	<b><u>433</u></b>	<b><u>83 865</u></b>	<b><u>-47 745</u></b>	<b><u>36 120</u></b>

Koncentracja odbiorców wg segmentów działalności	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:		Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Odbiorca 1	<b>593 481</b>				<b>593 481</b>		<b>593 481</b>
Odbiorca 2	84 866				84 866		84 866
Odbiorca 3	<b>36 948</b>				<b>36 948</b>		<b>36 948</b>
<b>RAZEM</b>	<b>715 295</b>				<b>715 295</b>		<b>715 295</b>

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025
Aktywa trwałe	1 000 231	79 267	322 836		1 402 334	-532 286	870 047
Aktywa obrotowe	1 294 992	466 200	53 557		1 814 749	-89 573	1 725 176
<b>Aktywa razem</b>	<b>2 295 223</b>	<b>545 467</b>	<b>376 393</b>	-	<b>3 217 083</b>	<b>-621 860</b>	<b>2 595 223</b>
Kapitał własny	1 019 268	371 944	141 771		1 532 983	-412 853	1 120 131
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	484 478	90 614	225 761		800 853	-114 482	686 371
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	791 476	82 909	8 861		883 246	-94 525	788 721
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>2 295 223</b>	<b>545 467</b>	<b>376 393</b>	-	<b>3 217 083</b>	<b>-621 860</b>	<b>2 595 223</b>

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025
Wartość firmy przypisana do segmentu	<b>9 037</b>						<b>9 037</b>
Stopa wolna od ryzyka	6,94%	6,94%	6,94%	6,94%	6,94%		
Ryzyko ogólne wg. Damodorana	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%		
Współczynnik beta dla branży wg. Damodorana	0,88	0,50	0,37	0,81	0,86		
Ryzyka jednostkowe	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%		
<b>Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych</b>	<b>14,43%</b>	<b>9,06%</b>	<b>7,23%</b>	<b>13,44%</b>	<b>14,13%</b>		<b>14,13%</b>

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 30.06.2024	od 01.01.2024 do 30.06.2024	od 01.01.2024 do 30.06.2024	od 01.01.2024 do 30.06.2024	od 01.01.2024 do 30.06.2024	od 01.01.2024 do 30.06.2024	od 01.01.2024 do 30.06.2024
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	1 328 995	122 409	25 232	32 749	1 509 385	-47 074	1 462 311
Koszt własny sprzedaży	-1 244 213	-79 296	-11 225	-29 685	-1 364 418	45 796	-1 318 623
Zysk brutto na sprzedaży	84 783	43 113	14 007	3 064	144 967	-1 278	143 689
EBIT	45 004	32 708	-13 179	3 064	67 597	18 473	86 070
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	59 838	29 852	-18 722	3 064	74 032	-5 658	68 374
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-7 344	-5 644	3 171	-582	-10 399	-3 659	-14 058
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	52 494	24 208	-15 551	2 482	63 633	-9 316	54 317
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>52 494</u></b>	<b><u>24 208</u></b>	<b><u>-15 551</u></b>	<b><u>2 482</u></b>	<b><u>63 633</u></b>	<b><u>-9 316</u></b>	<b><u>54 317</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>52 494</u></b>	<b><u>24 208</u></b>	<b><u>-15 551</u></b>	<b><u>2 482</u></b>	<b><u>63 633</u></b>	<b><u>-9 316</u></b>	<b><u>54 317</u></b>

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2024	30.06.2024	30.06.2024	30.06.2024	30.06.2024	30.06.2024	30.06.2024
Aktywa trwałe	842 645	102 811	349 136		1 294 592	-556 558	738 035
Aktywa obrotowe	969 605	473 273	121 965		1 564 843	-44 967	1 519 876
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 812 251</b>	<b>576 084</b>	<b>471 101</b>	<b>-</b>	<b>2 859 436</b>	<b>-601 525</b>	<b>2 257 911</b>
Kapitał własny	872 964	373 602	313 834		1 560 400	-532 435	1 027 964
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	274 943	51 024	130 713		456 680	-1 157	455 523
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	664 344	151 458	26 554		842 356	-67 931	774 425
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>1 812 251</b>	<b>576 084</b>	<b>471 101</b>	<b>-</b>	<b>2 859 436</b>	<b>-601 525</b>	<b>2 257 911</b>

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2024	30.06.2024	30.06.2024	30.06.2024	30.06.2024	30.06.2024	30.06.2024
Wartość firmy przypisana do segmentu	<b>9 037</b>						<b>9 037</b>
Stopa wolna od ryzyka	6,94%	6,94%	6,94%	6,94%	6,94%		
Ryzyko ogólne wg. Damodorana	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%		
Współczynnik beta dla branży wg. Damodorana	0,88	0,50	0,37	0,81	0,84		
Ryzyka jednostkowe	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%		
<b>Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych</b>	<b>14,43%</b>	<b>9,06%</b>	<b>7,23%</b>	<b>13,44%</b>	<b>13,91%</b>		<b>13,91%</b>



**Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi**

Transakcje z jednostkami powiązanymi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane nieposiadające powiązań kapitałowych		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Przychody ze sprzedaży	30 422	70 400						
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek	662	7 965						
Pozostałe przychody								
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych								
Nabycie usług i inne koszty operacyjne								
Nabycia aktywów trwałych								
Koszty odsetek	-704	-2 254						
Pozostałe koszty								
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone	113 187	111 822						
Koszty wynagrodzeń							3 626	3 493
Należności z tytułu pożyczek	113 187	111 822						
Należności handlowe i pozostałe	17 131	20 959						
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe	-68 888	-145 951						

Wynagrodzenia kluczowego personelu jednostek zależnych	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	
Zarząd	MIRBUD S.A.		3 443	3 346			
Rada Nadzorcza	MIRBUD S.A.		183	147			
Zarząd	Kobylarnia S.A.		1 085	1 648			
Rada Nadzorcza	Kobylarnia S.A.		28	28			
Zarząd	JHM Development S.A.		1 440	865			
Rada Nadzorcza	JHM Development S.A.		27	24			
Zarząd	Marywilska 44 Sp. z o. o.		1 073	1 035			
Rada Nadzorcza	Marywilska 44 Sp. z o. o.		41	41			
Zarząd	PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.		6	3			
Zarząd	Transkol Sp. z o.o.		246	366			
Rada Nadzorcza	Transkol Sp. z o.o.		28	34			
Razem			7 599	7 537			

**Nota 27. Wynagrodzenie biegłego rewidenta**

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego		
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego	106	81
Pozostałe usługi	48	
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>154</u></b>	<b><u>81</u></b>

**Nota 28. Instrumenty finansowe**

Aktywa finansowe wg MSSF 9	Dostępne do sprzedaży		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Pożyczki i należności		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-	-
Należności handlowe i inne	-	-	-	-	1 037 076	673 001	-	-
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-	-	-	-	117 390	396 770	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	150	2 376	-	-
<b><u>Razem Aktywa finansowe</u></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b><u>1 154 616</u></b>	<b><u>1 072 146</u></b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Przychody z dywidend	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-	1 833	1 588	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-1 659	-10 258	-	-
Odwrócenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	-	-	-	-	-5	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-	-	-
<b><u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych</u></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b><u>174</u></b>	<b><u>-8 675</u></b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Zobowiązania finansowe wg MSSF 9	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Kredyty	-	-	-	-	460 279	355 772	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					863 025	812 798		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>	-	-	-	-	<b>1 323 304</b>	<b>1 168 570</b>	-	-
Odsetki	-	-	-	-	-9 068	-12 072	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
<b>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych</b>	-	-	-	-	<b>-9 068</b>	<b>-12 072</b>	-	-

Instrumenty finansowe wg hierarchii wartości godziwej	Poziom I		Poziom II		Poziom III	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
<b><u>Aktywa</u></b>	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe a aktywach	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
<b><u>Zobowiązania</u></b>	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-

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

**Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych**

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

**Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi**

Pozycja nie występuje.

**Nota 31. Połączenia przedsięwzięć**

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

**Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne**

Spółka KOBYLARNIA S.A. zakupiła nową wytwórnię mieszanek mineralno – asfaltowych, która zlokalizowana jest w miejscowości Kobylarnia oraz rozbudowała infrastrukturę z nią związaną. Łączny koszt inwestycji wyniósł 50 mln PLN.

Spółka KOBYLARNIA S.A. podpisała również umowy na zakup czterech wytwórni do mieszanek mineralno – asfaltowych. Najbliższe zamierzenia inwestycyjne wiążą się ze wzmocnieniem działalności i konkurencyjności Spółki w segmencie drogowym.

W efekcie pożaru w dniu 12 maja 2024 roku całkowitemu zniszczeniu uległo kluczowe aktyw Spółki – Centrum Handlowe Marywilska 44, w której swoją działalność prowadziło ok. 800 przedsiębiorców. Zarząd Spółki Marywilska 44 w odpowiedzi na potrzeby najemców oraz odbudowę potencjału prowadzonej działalności w segmencie najmu powierzchni komercyjnych podjął kierunkową decyzję o przygotowaniu inwestycji w celu odbudowania spalonego Centrum Handlowego w jak najszybszym czasie. Rozpoczęcie odbudowy będzie możliwe po uzyskaniu wszystkich wymaganych zgód administracyjnych, oraz po uregulowaniu sytuacji związanej z dzierżawą gruntów położonych przy ul. Marywilskiej 44 w Warszawie. Dnia 24 kwietnia 2025 roku Rada Miasta Stołecznego Warszawy na podstawie Uchwały nr XVII/708/2025 uchwaliła miejscowy przestrzenny plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Marywilskiej i Płochocińskiej. Jest to jeden z kluczowych czynników wpływających na termin odbudowania spalonego Centrum Handlowego Marywilska 44. Obecnie trwają intensywne prace nad niezbędną dokumentacją konieczną do realizacji procesu odbudowy.

**Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym**

W lipcu 2025 roku ubezpieczyciel wydał dwie kolejne decyzje dotyczące wypłaty zaliczki na poczet odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej spalonego Centrum Handlowego Marywilska 44 w łącznej wysokości 18.622 tys. PLN. Na dzień sporządzenia sprawozdania Spółka otrzymała powyższe środki.

### Nota 34. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Pracownicy nieprodukcyjni	496	489
Pracownicy produkcyjni	406	338
Pracownicy na umowach kontraktowych	301	265
<b>Razem</b>	<b>1 203</b>	<b>1 092</b>

### Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone

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

W dniu 15 maja 2025 roku Zarząd Spółki MIRBUD S.A. zwrócił się z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MIRBUD S.A. o dokonanie podziału zysku jednostkowego netto osiągniętego w roku obrotowym 2024 poprzez wypłatę dywidendy w kwocie 9.908 tys. PLN, tj. 0,09 zł brutto na jedną akcję oraz przeznaczeniu pozostałej części zysku w kwocie 86.011 tys. PLN na kapitał zapasowy. Rada Nadzorcza MIRBUD S.A. na posiedzeniu w dniu 16 maja 2025 roku zaopiniowała wniosek jednogłośnie pozytywnie.

W dniu 13 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło Uchwałę nr 10/2025 dotyczącą podziału zysku netto Spółki za rok 2024. Zgodnie z podjętą Uchwałą Walne Zgromadzenie postanowiło przeznaczyć część zysku za rok obrotowy 2024 w kwocie 11.009.300,00 PLN na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Emitenta, tj. 0,10 złoty brutto na jedną akcję oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 84.910.024,72 PLN i przeznaczyć ją na kapitał zapasowy Spółki.

Dywidendy	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli na jedną akcję (w PLN)	0,10	0,21
Dywidendy zaproponowane lub uchwalone do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, ale nie ujęte jako przekazane posiadaczom akcji (w tys. PLN)		
Dywidendy zaproponowane lub uchwalone do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, ale nie ujęte jako przekazane posiadaczom akcji, na jedną akcję (w PLN)		

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

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



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

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość zadłużenia	Wartość zabezpieczenia w tys. PLN			Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:		
		30.06.2025	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	dd-mm-rrrr	
Zabezpieczenie limitu kredytu wielocelowego nr rach. 81 1020 3352 0000 1802 0313 3469	hipoteka		97 500	97 500	28 245	18 896	27.12.2026	
Zabezpieczenie pożyczki Agencji Rozwoju Przemysłu	hipoteka	10 200	90 000		71 336	71 336	29.12.2025	
Zabezpieczenie umowy faktoringowej nr 4758/8167/2025 Santander Factoring Sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji	9 939	15 000				30.06.2026	
Zabezpieczenie kredytu WK14-000016	hipoteka	9 832	19 109	19 448	4 109	4 448	30.09.2026	
Zabezpieczenie kredytu 19/5066	hipoteka	2 899	23 303	23 498	13 986	14 181	31.12.2029	
Zabezpieczenie kredytu 24/3638	hipoteka	35 997	58 379	58 379	1 379	1 379	30.12.2036	
Zabezpieczenie kredytu U0003797006636	zastaw		37 432	37 432			26.09.2035	
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego, zgodnie z umową 22/KG110/19, udzielonego przez Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	6 465	17 645	17 645	10 381	10 519	31.12.2034	
Zabezpieczenie na rzecz administratora zabezpieczeń obligacji serii F, których Emitentem jest JHM Development S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	60 000	60 000		40 379		20.06.2029	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową nr 3472510_72_K_OB, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości	zabezpieczenie hipoteczne		66 385	66 385	63 888	34 491	31.03.2026	

Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową nr 03/057/24/Z/OB. udzielonego przez mBank S.A. Warszawa	zabezpieczenie hipoteczne	51 150	51 150	39 226	24 369	30.09.2027
Zabezpieczenie na rzecz administratora zabezpieczeń obligacji serii E, których Emitentem jest JHM Development S.A.	zabezpieczenie rzeczowe - wpis hipoteczny na nieruchomości		55 000	14 724	14 698	17.06.2025
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową nr 3572510/154/K/OB./24, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości	zabezpieczenie hipoteczne	72 675	72 675	34 281	16 425	30.06.2027
<b>Razem</b>		<b>135 332</b>	<b>608 578</b>	<b>499 112</b>	<b>321 934</b>	<b>210 742</b>

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Rzeczowe aktywa trwałe	47 691	59 146	48 319
Nieruchomości inwestycyjne	71 336	71 336	180 718
Aktywa finansowe			
Wartości niematerialne			
Pozostałe aktywa	192 498	89 984	18 997
<b>Razem</b>	<b>311 525</b>	<b>220 466</b>	<b>248 034</b>

**Nota 38. Sprawy sądowe**

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

Na dzień 30 czerwca 2025 roku toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 9.211 tys. PLN.

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

Na dzień 30 czerwca 2025 roku toczyły się sprawy sądowe dotyczące wierzytelności z powództwa Emitenta, na łączną wartość przedmiotu sporu 25.890 tys. PLN.

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

W dniu 25 lutego 2020 r. KOBYLARNIA S.A. jako lider konsorcjum wniosła pozew przeciwko GDDKiA o wartości przedmiotu sporu 67.422 tys. zł obejmujący roszczenie o waloryzację wynagrodzenia Konsorcjum w związku z realizacją zadań inwestycyjnych: obwodnica Inowrocławia (łącznie), obwodnica Bolkowa, budowa fragmentu drogi ekspresowej S-5.

Sprawa sądowa dotycząca wierzytelności z powództwa Spółki KOBYLARNIA S.A. na zadaniu S5 odcinek 5 o wartości sporu 5.037 tys. PLN.

Sprawa sądowa dotycząca wierzytelności z powództwa Spółki KOBYLARNIA S.A. na zadaniu S5 odcinek 2 o wartości sporu 6.660 tys. PLN.

Łączna wartość sporów KOBYLARNIA S.A. z GDDKiA na dzień 30 czerwca 2025 r. wyniosła 79.119 tys. PLN. Na obecnym etapie został powołany zespół biegłych sądowych.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Spółka KOBYLARNIA S.A. toczyła również spor przeciwko Gminie Legnica na łączną kwotę 6.064 tys. PLN.

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

**Nota 39. Zobowiązania warunkowe**

Wykaz udzielonych poręczeń dla innych podmiotów wg jednostek	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN		Wartość zobowiązania tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	data wygaśnięcia poręczenia
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	
<b><u>Wobec jednostek powiązanych</u></b>		-	-	-	-	-
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	19 109	15 000	9 832		30.11.2026
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	23 303	9 318	2 899	3 520	31.12.2029
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	58 379		35 997		30.12.2036
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie emisji obligacji seria E		55 000		45 185	31.12.2026
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie emisji obligacji seria F	75 000		60 000		31.12.2032
<b><u>Wobec pozostałych jednostek</u></b>		-	-	-	-	-
<b><u>Razem</u></b>	-	<b>175 791</b>	<b>79 318</b>	<b>108 728</b>	<b>48 705</b>	

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	885 612	812 973	754 478
Z tytułu usunięcia wad i usterek	590 363	531 343	433 923
Z tytułu zwrotu zaliczki	77 720	119 317	149 653
<b><u>Razem</u></b>	<b>1 553 695</b>	<b>1 463 633</b>	<b>1 338 054</b>

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

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

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

### Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Ukrainie

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

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

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

W perspektywie roku 2025 r. Zarząd Emitenta nie przewiduje znaczącego wpływu tego ryzyka na wynik finansowy nie przewiduje wpływu na kapitał własny Emitenta.

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

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

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

Jednakże ograniczenia w imporcie wielu dóbr i usług są problemy z pozyskaniem towarów przez niektórych najemców powierzchni handlowej w ramach kompleksu handlowego w Warszawie. Może przełożyć się to na problemy finansowe tych najemców lub na chęć do wynajmu powierzchni handlowej (ryzyko obniżenie wskaźnika komercjalizacji).

Jednocześnie wysokie wskaźniki inflacji i stóp procentowych wpływają na większe koszty finansowania działalności najemców, w tym między innymi koszty finansowania zapasów i innych aktywów obrotowych. Przy utrudnionym dostępie do towarów może przełożyć się to na pogorszenie sytuacji finansowej najemców.

W perspektywie obecnego okresu rozliczeniowego Zarząd Emitenta przewiduje możliwy negatywny wpływ tego ryzyka na wynik finansowy i kapitał własny Emitenta.

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

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

## Ryzyko epidemiologiczne

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

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

- W obszarze usług budowlano – montażowych nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów budowlanych ze względu na wystąpienie stanu epidemicznego. Nie jest jednak wykluczone, iż

w przypadku dalszego utrzymywania się tego stanu może dojść do opóźnień w realizacji kontraktów spowodowanych tzw. „siłą wyższą”, w tym związanych z:

- brakiem zachowania ciągłości w łańcuchach dostaw dla budów,
- zakłóceniami w ciągłości finansowania inwestycji,
- absencją pracowników,
- opóźnieniami ze strony podwykonawców,
- ograniczeniami w funkcjonowaniu władzy publicznej,
- decyzjami Zamawiającego lub administracji państwowej o zawieszeniu prac,
- innymi, trudnymi do przewidzenia zdarzeniami.

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

- W obszarze działalności deweloperskiej nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów, ani też znaczny spadek dynamiki sprzedaży lokali. Jednakże w przypadku długotrwałego utrzymywania się stanu epidemicznego możliwe jest wystąpienie negatywnych skutków finansowych, spowodowanych:
  - spadkiem popytu na lokale,
  - zakłóceniami w finansowaniu inwestycji,
  - opóźnieniami generalnych wykonawców i podwykonawców.

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

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

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

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

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

## **Zewnętrzne ryzyka finansowe**

### **Zarządzanie ryzykiem finansowym**

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy zakłada oparcie struktury finansowania Grupy o długoterminowe źródła finansowania. Spółki z Grupy finansują prowadzoną działalność w 55% w oparciu o kapitał obcy poprzez:

- kredyty,
- pożyczki,
- obligacje
- zaliczki,
- leasing,
- factoring.



Spółki dokładają starań by finansowanie kapitałem obcym było zdywersyfikowane, zarówno jeżeli chodzi o instytucję finansującą jak i wykorzystywane produkty finansowe. Strategia Grupy przewiduje w kolejnych latach, dalszą stopniową zamianę długu krótkoterminowego finansującego pojedyncze kontrakty budowlane na finansowanie długoterminowe oraz w długoterminowej perspektywie stopniową redukcję zadłużenia.

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

---

**Wskaźnik ogólnego zadłużenia = *Zobowiązania ogółem / Aktywa***

**Wskaźnik zadłużenia długoterminowego = *Zobowiązania długoterminowe / Aktywa***

**Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = *Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa***

**Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego = *Zobowiązania / Kapitał własny***

---

Grupa, prowadząc działalność gospodarczą, narażona jest na następujące ryzyka: ryzyko kredytowe, ryzyko walutowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko utraty płynności.

### **Zarządzanie ryzykiem kredytowym**

Ryzyko kredytowe wynika z sald należności handlowych pożyczek oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Odbiorcami usług Spółki są podmioty krajowe. Odbiorców produktów i usług oferowanych przez MIRBUD S.A. można podzielić na dwie grupy:

- podmioty komercyjne,
- jednostki podlegające przepisom Prawo zamówień publicznych.

W odniesieniu do klientów komercyjnych Spółka zarządza ryzykiem kredytowym i analizuje je dla każdego nowego klienta przed zawarciem umowy min. wykorzystując raporty z wywiadowni gospodarczych i dokumentowanie przez kontrahenta źródła finansowania kontraktu budowlanego.

W odniesieniu do jednostek podlegających przepisom prawa zamówień publicznych (m.in. GDDKiA, Samorządy) z uwagi na obowiązek wcześniejszego zabudżetowania przez te jednostki kosztów zawieranej umowy o roboty budowlane ryzyko kredytowe zdaniem Zarządu jest znikome.

Spółka utrzymuje lokaty – depozyty w instytucjach finansowych, które posiadają wysoki ranking kredytowy.

### **Zarządzanie ryzykiem płynności**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

Na dzień 30 czerwca 2025 roku w Grupie Kapitałowej MIRBUD transakcje zabezpieczające stopę procentową dla długoterminowych kredytów złotówkowych zawarła Spółka Kobyłarnia S.A. Zabezpieczony poziom stopy WIBOR kształtuje się na poziomie 1,80 p. p.

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	257 473	167 005		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe	32	2 189		
Inne zobowiązania finansowe	140 244	141 096		
<b>Razem</b>	<b>397 749</b>	<b>310 290</b>		

## Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, racjonalnie możliwych zmiany stóp procentowych, oszacowane zostały na dzień 30 czerwca 2025 roku i 31 grudnia 2024 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 30 czerwca 2025 roku oraz dzień 31 grudnia 2024 roku.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na:	wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	30.06.2025				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	257 473	-2 086	2 086	2 575	-2 575
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe	32				
Inne zobowiązania finansowe	140 244	-1 136	1 136	1 402	-1 402
<b>Razem</b>	<b>397 749</b>	<b>-3 222</b>	<b>3 222</b>	<b>3 977</b>	<b>-3 977</b>

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na:	wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	31.12.2024				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	167 005	-1 353	1 353	1 670	-1 670
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe	2 189	-18	18	22	-22
Inne zobowiązania finansowe	141 096	-1 143	1 143	1 411	-1 411
<b>Razem</b>	<b>310 290</b>	<b>-2 513</b>	<b>2 513</b>	<b>3 103</b>	<b>-3 103</b>

## Ryzyko zmiany kursów walut

W Grupie MIRBUD jedynie MIRBUD S.A. generuje przychody w walucie obcej. W pierwszym półroczu roku 2025 Spółka MIRBUD S.A. generowała ok. 3% przychodów w walucie euro i była narażona na ryzyko kursowe, co mogło obniżyć efektywność realizowanych kontraktów budowlanych i może mieć wpływ na wielkość przychodów i zysków. Chcąc zminimalizować ryzyko kursowe Spółka zabezpiecza poziom kursu walutowego zawierając transakcje typu FORWARD. W pierwszym półroczu 2025 r. Emitent nie zabezpieczał przychodu walutowego transakcjami terminowymi sprzedaży walut.

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD		Inne	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów						
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	1 342	7 015				
Zobowiązania handlowe i pozostałe	195	2 925				
Środki pieniężne	649	181				
Inne aktywa finansowe						
<b>Razem</b>	<b>2 186</b>	<b>10 121</b>				

## Ryzyko zmiany kursów walut – wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany kursów walut, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany kursów walut, które są „realnie możliwe”, oszacowane zostały na poziomie -10%/+10% na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku.

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

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)	Stan na: 30.06.2025	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów					
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	1 342	109	-109	134	-134
Zobowiązania handlowe i pozostałe	195	16	-16	19	-19
Środki pieniężne	649	53	-53	65	-65
Inne aktywa finansowe					
<b>Razem</b>	<b>2 186</b>	<b>177</b>	<b>-177</b>	<b>219</b>	<b>-219</b>

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)	Stan na: 31.12.2024	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów					
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	7 015	568	-568	702	-702
Zobowiązania handlowe i pozostałe	2 925	237	-237	293	-293
Środki pieniężne	181	15	-15	18	-18
Inne aktywa finansowe					
<b>Razem</b>	<b>10 121</b>	<b>820</b>	<b>-820</b>	<b>1 012</b>	<b>-1 012</b>

Zarząd Emitenta szacuje, że w 2025 r udział przychodów w walucie euro obniży się o ok. 50% (będzie ulegał stopniowemu obniżeniu na przestrzeni 2025 r.) Na dzień 30 czerwca 2025 r. Emitent nie posiadał zawartych transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym.

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

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

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

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

#### Ryzyka związane z koniunkturą:

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

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

szczególności kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółki z Grupy i całą branżę deweloperską: poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom stopy inflacji, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, wysokość referencyjnych stóp procentowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut oraz deficytu budżetowego.

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

#### **- w branży budowlanej**

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

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

#### **- w branży deweloperskiej**

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

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

Na rynek deweloperski bardzo silny wpływ mają programy rządowe wspierające budownictwo mieszkaniowe czy obniżające koszty kredytowania zakupu mieszkań. W okresach funkcjonowania programów koniunktura rośnie, a wyczerpanie środków na nie przeznaczonych i oczekiwanie na zapowiadany nowy rządowy program wpływa na jej ochłodzenie.

Na poziom koniunktury w branży deweloperskiej wpływ mają przede wszystkim koszty materiałów i pracy w branży budowlanej, które przekładają się na ceny nieruchomości. Dalszy wzrost cen materiałów oraz kosztów usługi generalnego wykonawstwa może przełożyć się na taki poziom wzrostu cen mieszkań, że spowoduje to ochłodzenie koniunktury na rynku pierwotnym.

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

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

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

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

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

**- nagłe zmiany cen mieszkań**

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

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

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

Poziom aktywności handlowej i popyt na wynajem powierzchni komercyjnej jest uwarunkowany ogólną sytuacją makroekonomiczną na danym rynku, poziomem konkurencji oraz poziomem konsumpcji, a w szczególności popytem na artykuły z segmentu popularnego na danym rynku. Decydujące są też zachowania i trendy konsumenckie.

Wystąpienie w przyszłości czynników negatywnie wpływających na rynek wynajmu powierzchni komercyjnej może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, oraz sytuację finansową jak również perspektywy dalszego rozwoju Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.

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

**Ryzyka związane z konkurencją:****- w branży budowlanej**

Sytuacja gospodarcza w Polsce, konflikt w Ukrainie oraz znaczne ograniczenie liczby ogłaszanych przetargów na roboty budowlane i sytuacja gospodarcza w Polsce wzmacnia konkurowanie poprzez



oferowanie najdogodniejszych cen i wydłużanie okresów gwarancyjnych.

Dalsze nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółki prowadzą działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy jej rozwoju.

Zarządy Spółek w oparciu o długoletnie doświadczenie starają się budować portfel kontraktów umożliwiający realizację odpowiedniego wyniku finansowego.

#### **- w branży deweloperskiej**

Regiony kraju, w których głównie działa Spółka – tj. Polska centralna i północna - cechuje wysoki stopień konkurencji w branży deweloperskiej. Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. bierze pod uwagę intensywność konkurencji na rynkach lokalnych na których rozważane jest rozpoczęcie działalności deweloperskiej lub realizacja kolejnych projektów. Spółka z reguły koncentruje się na tych lokalizacjach, gdzie konkurencja jest ograniczona. Występowanie ograniczonej konkurencji w czasie, gdy rozważane jest rozpoczęcie inwestycji nie oznacza jednak, że konkurencyjne podmioty nie podejmą inwestycji na tym samym co Spółka lokalnym rynku w nieodległej przyszłości, po rozpoczęciu przygotowań bądź prac przez Spółkę. Ze Spółką konkurują zarówno stosunkowo niewielkie firmy lokalne jak i większe podmioty deweloperskie mogące kompleksowo realizować duże projekty.

Zgodne z przyjętą strategią Spółki, stopniowe wchodzenie na rynki mieszkaniowe dużych miast wiąże się z walką z dużo silniejszą konkurencją działającą na tych rynkach.

Nasilenie się konkurencji może przełożyć się na zwiększenie podaży gotowych mieszkań oferowanych na lokalnym rynku, co może oznaczać presję cenową przy sprzedaży lokali, obniżkę stawek czynszu wynajmu lokali jak i wydłużenie okresu ich sprzedaży.

Występowanie lub intensyfikacja konkurencji na rynkach, na których Spółka prowadzi działalność może przełożyć się również na utrudnienia w pozyskaniu atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie w założonych cenach.

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

#### **- dla działalności zarządzanych hal handlowych i wynajmu powierzchni komercyjnej**

Główna działalność Grupy w zakresie najmu powierzchni handlowej i usługowej obejmuje najem na terenie kompleksu handlowego MARYWILSKA 44. Zarządzany przez Spółkę MARYWILSKA 44 należy do grupy obiektów handlowych promujących różnorodność ofert sklepów sieciowych i prowadzących działalność małych podmiotów gospodarczych, wciąż jest to rynek bardzo rozdrobniony. Handlowcy specjalizujący się w sprzedaży ww. artykułów w segmencie popularnym mają do wyboru cały szereg podmiotów oferujących wynajem powierzchni komercyjnej w Warszawie i jej okolicach, w tym duże hale handlowe zlokalizowane w okolicach działalności Spółki. Dodatkowo, nie można wykluczyć, iż w przyszłości inne podmioty gospodarcze zbudują duże kompleksy handlowe, które będą bezpośrednio konkurować z obiektami handlowymi przy ul. Marywilskiej 44 w obrębie m.st. Warszawy.

Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółka prowadzi działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki finansowe, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki. W takiej sytuacji Spółka mogłaby utracić niektórych odbiorców, co ograniczyłoby wielkość oferty i pogorszyłoby pozycję konkurencyjną Spółki. Spółka minimalizuje to ryzyko, poprzez zapewnienie w ramach współpracy szeregu korzyści dodatkowych wynikających z współpracy ze Spółką.

### **Zewnętrzne ryzyka prawne**

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

Polski system prawny charakteryzuje się znacznym stopniem zmienności oraz niejednoznaczności przepisów, co w szczególności dotyczy prawa podatkowego. W praktyce często występują problemy

interpretacyjne, ma miejsce niekonsekwentne orzecznictwo sądów, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa, odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji przez te organy.

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

W celu ograniczenia ryzyka wynikającego ze zmian przepisów prawa w szczególności prawa podatkowego Spółki podjęły następujące działania:

- monitorują zmiany prawa przez systematycznie rozwijany dział prawny
- korzystają z wewnętrznego jak i zewnętrznego doradztwa prawnego i podatkowego

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

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

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

### **Ryzyka związane z bieżącą działalnością**

#### **- ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju**

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

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

Do takich czynników należą:

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, takie jak wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,



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

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

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

#### **- związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi**

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

Zarząd uważa obecny poziom zadłużenia za bezpieczny i nie widzi obecnie zagrożeń dla jego terminowej obsługi. Mimo dobrej kondycji finansowej większości Spółek z Grupy, nie można wykluczyć, że w przyszłości na skutek niekorzystnych procesów rynkowych będą one w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych oraz pożyczek. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Spółka z Grupy nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu umów kredytowych i pożyczek, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółka będzie zmuszona do zbycia części swoich aktywów. Strategie Spółek przewidują, stopniową zamianę długu krótkoterminowego na finansowanie długoterminowe oraz że nowo pozyskiwane finansowanie kredytami będzie celowe dla potrzeb realizacji konkretnych umów o roboty budowlane i inwestycji deweloperskich.

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

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

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych, itd. Bywają sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników będących poza kontrolą Spółki. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź

mediów jest uzależnione od decyzji stosownego urzędu miejskiego bądź gminnego. W niektórych przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji, może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Spółki wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. Organy administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją.

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

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

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

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

- wdrożył i stosuje Strategie Zrównoważonego Rozwoju Grupy Kapitałowej MIRBUD na lata 2024-2035
- wdrożył i stosuje Systemu Zarządzania Środowiskowego wg EN ISO 14001:2015 w zakresie budownictwo ogólne, inżynieria lądowa, budowa dróg i autostrad, budowa obiektów przemysłowych

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

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

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

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

- objęły ochroną ubezpieczeniową kontrakty, w tym także działania podwykonawców,
- wdrożyły i stosują Systemu Zarządzania wg EN ISO 9001:2000 zakresie:

- a) budownictwo ogólne, inżynieria lądowa, budowa dróg i autostrad,
- b) budowa obiektów przemysłowych,
- c) roboty instalacyjne.

- przenoszą ryzyka do umów o współpracy zawieranych przez Spółki z producentami, dostawcami i podwykonawcami (odpowiedzialność za produkt, odpowiedzialność za usługi, różnice między zamówionym a dostarczonym asortymentem, podwyżki cenowe itp.).

Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółek. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2024 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółki nie poniosły znaczących obciążeń.

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

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

Ponadto na podstawie art. 649<sup>1</sup> – 649<sup>5</sup> Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor jest zobowiązana do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy) za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora.

Wystąpienie któregośkolwiek ze wskazanych powyżej czynników przekładających się na powstanie roszczeń wobec Spółek, może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Spółki.

#### **- związane z procesem produkcyjnym**

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

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

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

## Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

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

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania strukturę kapitału mogą być:

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

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

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024
Kredyty ogółem	460 279	355 772
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-117 390	-396 770
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>342 889</b>	<b>-40 998</b>
Kapitał własny	1 120 131	1 095 020
<b>Kapitał ogółem</b>	<b>1 463 020</b>	<b>1 054 022</b>
<b><u>Wskaźnik zadłużenia</u></b>	<b>23%</b>	<b>-4%</b>

Wskaźniki zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024
Dług netto	342 889	
EBITDA	179 754	204 438
Kapitał własny	1 120 131	1 095 020
Aktywa razem	2 595 223	2 413 580
<b>dług netto/EBITDA</b>	<b>1,9</b>	<b>0,0</b>
<b>kapitał własny/aktywa ogółem</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>

Przyjęto EBIT z ostatnich 12 miesięcy.

## XII. JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA SPÓŁKI MIRBUD S.A. ZA I PÓŁROCZE 2025 ROKU

### 1. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>			
Przychody ze sprzedaży	17	800 128	839 119
Koszt własny sprzedaży	18	-740 374	-779 992
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>		<b>59 755</b>	<b>59 127</b>
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19		
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	6 123	9 286
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-26 725	-35 369
<b>EBIT</b>		<b>39 153</b>	<b>33 043</b>
Przychody finansowe		47 950	25 403
Koszty finansowe	21	-6 973	-8 869
<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</b>		<b>80 130</b>	<b>49 578</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-6 637	-5 445
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>73 493</b>	<b>44 133</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>			
	23		
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem</b>			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>			
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>		<b><u>73 493</u></b>	<b><u>44 133</u></b>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	-	<b><u>73 493</u></b>	<b><u>44 133</u></b>

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
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	24		
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	-	-

Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Łączne całkowite dochody		73 493	44 133
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	<u>73 493</u>	<u>44 133</u>

## 2. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>845 002</b>	<b>918 692</b>	<b>707 706</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1	105 184	93 290	74 678
Nieruchomości inwestycyjne	2	148 842	148 842	
Wartości niematerialne	3	82	36	27
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	573 242	662 337	609 650
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	6	2 294	2 307	1 871
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	15 356	11 879	21 480
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>909 010</b>	<b>670 567</b>	<b>686 492</b>
Zapasy	9	1 650	679	1 145
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	48 862	28 873	5 596
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym: rozliczenia międzyokresowe	6	804 228	463 335	472 647
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	54 269	177 680	207 105
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Aktywa razem</b>	-	<b>1 754 012</b>	<b>1 589 259</b>	<b>1 394 199</b>

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
<b>Kapitał własny</b>	<b>12</b>	<b>879 328</b>	<b>816 844</b>	<b>765 057</b>
Wyemitowany kapitał podstawowy		11 009	11 009	11 009
Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów		197 529	197 529	197 529
Pozostałe kapitały rezerwowe		115 103	115 103	115 103
Zyski zatrzymane, w tym:		555 686	493 202	441 415
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>		73 493	95 919	44 133
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		681 800	619 316	765 057
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>874 684</b>	<b>772 416</b>	<b>629 142</b>
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>311 282</b>	<b>185 377</b>	<b>148 241</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	92 986	63 497	41 151
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	557	557	644
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	123 637	55 047	57 587
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	94 103	66 276	48 859
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>563 402</b>	<b>587 039</b>	<b>480 901</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	2 442	2 442	2 372
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	65 488	75 730	55 783
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	494 036	508 867	422 746
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	1 436	5 398	5 572
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>-</b>	<b>1 754 012</b>	<b>1 589 259</b>	<b>1 394 199</b>



### 3. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN		
		Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 30.06.2024
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>80 130</b>	<b>110 128</b>	<b>49 578</b>
<b>Korekty razem</b>		<b>-361 717</b>	<b>-145 656</b>	<b>-249 154</b>
Amortyzacja		6 079	8 812	4 386
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych		2 246	11 465	10 022
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		39	-816	-338
Koszty finansowania zewnętrznego		5 079	7 406	5 256
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		10 900	-191 199	-252 003
Zmiana stanu należności		-367 493	34 390	-343
Zmiana stanu zapasów		-971	1 419	954
Zmiana stanu rezerw		29 490	25 982	7 145
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		-46 921	-42 979	-22 391
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-164	-136	-1 842
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>-281 587</b>	<b>-35 527</b>	<b>-199 576</b>
Zapłacony podatek dochodowy		823	19 517	19 612
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>-280 765</b>	<b>-16 010</b>	<b>-179 963</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		128	2 716	1 606
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-7 581	-28 715	-4 612
Sprzedaż wartości niematerialnych		-107		
Nabycie wartości niematerialnych		-56	-27	-13
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych				
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych			-148 842	
Splata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych			506	
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanym		-1 365	-23 602	-6 350
Splata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych				
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym				
Sprzedaż instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej		90 510	90 510	
Nabycie instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej		-50	-126 251	-3 485
Otrzymane dywidendy		46 363	42 626	24 844
Otrzymane odsetki		1 587	10 274	559
Pozostałe wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej				
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>129 430</b>	<b>-180 805</b>	<b>12 549</b>
Wpływy od akcjonariuszy			199 364	199 364
Wypłaty na rzecz właścicieli		-11 009	-19 266	-19 266
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		53 805	27 379	

Spląty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-973	-24 413	-14 761
Spląty zobowiązań z tytułu leasingu		-4 986	-9 107	-4 662
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych				
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych				
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-6 666	-17 680	-5 815
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe		-2 246	-11 465	-10 022
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>		<b>27 924</b>	<b>144 812</b>	<b>144 837</b>
<b><u>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</u></b>		<b><u>-123 411</u></b>	<b><u>-52 002</u></b>	<b><u>-22 578</u></b>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych				
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		177 680	229 682	229 682
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>54 269</b>	<b>177 680</b>	<b>207 105</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		33 870	33 170	189 147

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

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2025</b>	<b>11 009</b>	<b>197 529</b>	<b>115 103</b>	<b>493 202</b>	<b>816 844</b>		<b>816 844</b>
Łączne zyski (straty) za okres				73 493	73 493		<u>73 493</u>
Inne całkowite dochody							
<b>Całkowite dochody za okres</b>				<b>73 493</b>	<b>73 493</b>		<b><u>73 493</u></b>
Wkłady właścicieli							
Wyплаты na rzecz właścicieli				-11 009	-11 009		<u>-11 009</u>
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>				<b>62 484</b>	<b>62 484</b>		<b>62 484</b>
<b>Stan na 30-06-2025</b>	<b>11 009</b>	<b>197 529</b>	<b>115 103</b>	<b>555 686</b>	<b>879 328</b>		<b>879 328</b>

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2024</b>	<b>9 174</b>		<b>115 103</b>	<b>416 549</b>	<b>540 827</b>		<b>540 827</b>
Łączne zyski (straty) za okres				95 919	95 919		<u>95 919</u>
Inne całkowite dochody							
<b>Całkowite dochody za okres</b>				<b>95 919</b>	<b>95 919</b>		<b><u>95 919</u></b>
Wkłady właścicieli	1 835	197 529			199 364		<u>199 364</u>
Wyплаты na rzecz właścicieli				-19 266	-19 266		<u>-19 266</u>
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>	<b>1 835</b>	<b>197 529</b>		<b>76 653</b>	<b>276 017</b>		<b><u>276 017</u></b>
<b>Stan na 31-12-2024</b>	<b>11 009</b>	<b>197 529</b>	<b>115 103</b>	<b>493 202</b>	<b>816 844</b>		<b>816 844</b>

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2024</b>	<b>9 174</b>		<b>115 103</b>	<b>416 549</b>	<b>540 827</b>		<b>540 827</b>
Łączne zyski (straty) za okres				44 133	44 133		44 133
Inne całkowite dochody							
<b>Całkowite dochody za okres</b>				<b>44 133</b>	<b>44 133</b>		<b>44 133</b>
Wkłady właścicieli	1 835	197 529			199 364		199 364
Wyплаты na rzecz właścicieli				-19 266	-19 266		-19 266
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>	<b>1 835</b>	<b>197 529</b>		<b>24 866</b>	<b>224 230</b>		<b>224 230</b>
<b>Stan na 30-06-2024</b>	<b>11 009</b>	<b>197 529</b>	<b>115 103</b>	<b>441 415</b>	<b>765 057</b>		<b>765 057</b>

## 5. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Koszty sprzedaży		
Koszty zarządu	-21 011	-20 692
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne		
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne		
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych	-558	-41
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	-39	338
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	46 363	24 844
Odsetki	1 587	559
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej	-2 246	-10 022
Inne przychody	6 123	8 948
Inne koszty	-2 871	-4 614
<b>Przychody razem</b>	<b>54 073</b>	<b>34 689</b>
<b>Koszty razem</b>	<b>-26 725</b>	<b>-35 369</b>

## 6. Koszty finansowe

Koszty finansowe	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Odsetki od kredytów	-5 196	-3 856
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	-766	-676
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych	-704	-1 245
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-38
Wycena instrumentów kapitałowych		
Odsetki z tytułu umów faktoringowych		
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych		
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych		
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek	-306	-3 054
<b>Koszty razem finansowe</b>	<b>-6 973</b>	<b>-8 869</b>

## 7. Koszty według rodzaju

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Amortyzacja	-6 079	-4 386
Zużycie materiałów i energii	-145 223	-141 061
Usługi obce	-539 514	-595 671
Podatki i opłaty, w tym:	-1 818	-557
Wynagrodzenia	-45 864	-30 838
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-8 618	-8 923
Pozostałe koszty rodzajowe	-12 252	-9 479
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-2 018	-9 769
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
<b>Razem</b>	<b>-761 385</b>	<b>-800 684</b>

## 8. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
<b><u>Należności długoterminowe</u></b>	<b><u>2 294</u></b>	<b><u>2 307</u></b>	<b><u>1 871</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych	2 294	2 307	1 871
inne należności od pozostałych jednostek			
<b><u>Należności krótkoterminowe</u></b>	<b><u>744 580</u></b>	<b><u>447 326</u></b>	<b><u>470 222</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych	23 000	20 959	26 791
należności handlowe od pozostałych jednostek	245 185	94 475	225 338
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	42 129	35 304	40 293
inne należności od jednostek powiązanych	6 228		
inne należności od pozostałych jednostek	1	14	10
kwoty przekazane na dostawy	3 151	20 974	19 716
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	20 408	26 137	12 861
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	4 163	10 623	1 140
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	400 314	238 841	144 073
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>746 874</u></b>	<b><u>449 633</u></b>	<b><u>472 094</u></b>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
<b><u>Należności handlowe brutto</u></b>	<b><u>776 226</u></b>	<b><u>478 985</u></b>	<b><u>495 674</u></b>
<b>nieprzeterminowane, w tym:</b>	<b>726 336</b>	<b>414 431</b>	<b>444 336</b>
wymagalne do 1 miesiąca	669 845	364 973	392 771
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	14 362	14 154	11 271
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	42 129	35 304	40 293
wymagalne od 1 roku do 5 lat			
<b>przeterminowane, w tym:</b>	<b>49 890</b>	<b>64 554</b>	<b>51 338</b>
przeterminowane do 1 miesiąca	267	16 489	13 604
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	857	117	3 577
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	2 020	7 398	1 980
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	6 516	3 454	5 882
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	40 230	37 096	26 295
odpis na ryzyko kredytowe	-7 663	-7 663	-2 023
odpis aktualizujący należności	-21 689	-21 689	-21 557
<b><u>Należności handlowe netto</u></b>	<b><u>746 874</u></b>	<b><u>449 633</u></b>	<b><u>472 094</u></b>



**9. Zobowiązania handlowe i pozostałe**

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
<b><u>Zobowiązania długoterminowe</u></b>	<b><u>94 103</u></b>	<b><u>66 276</u></b>	<b><u>48 859</u></b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych			
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	57 509	45 746	44 487
Zaliczki otrzymane	36 594	20 530	4 372
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<b><u>Zobowiązania krótkoterminowe</u></b>	<b><u>488 667</u></b>	<b><u>503 469</u></b>	<b><u>417 174</u></b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	13 856	117 141	10 833
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	14 759	18 237	16 475
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		3 635	3 635
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	243 980	165 818	139 744
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	28 293	3 870	59 757
Zaliczki otrzymane	52 055	7 522	19 892
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	7 036	5 114	7 202
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	5 788	3 959	4 179
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	111 890	130 642	136 189
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	11 009	47 530	19 266
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>582 770</u></b>	<b><u>569 745</u></b>	<b><u>466 033</u></b>

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
<b><u>Zobowiązania handlowe</u></b>	<b><u>582 770</u></b>	<b><u>569 745</u></b>	<b><u>466 033</u></b>
<b><u>nieprzeterminowane</u></b>	<b><u>543 941</u></b>	<b><u>551 341</u></b>	<b><u>441 538</u></b>
wymagalne do 1 miesiąca	262 275	305 184	225 235
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	23 618	41 717	11 363
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	163 946	138 164	156 081
wymagalne od 1 roku do 5 lat	94 103	66 276	48 859
przeterminowane do 1 miesiąca	30 336	15 709	19 427
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	8 493	2 695	5 068
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
<b><u>Przeterminowane razem</u></b>	<b><u>38 829</u></b>	<b><u>18 404</u></b>	<b><u>24 495</u></b>

**XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI**

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd oraz zatwierdzone do publikacji dnia 28 sierpnia 2025 roku.

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu

Anna Więzowska	Anna Zuchora
Członek Zarządu	Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych