



GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres od 01.01.2025 do 30.09.2025 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	16
IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	17
V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	19
VI. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	21
VII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	23
VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI PRZEZ GRUPĘ	26
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	47
X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN	48
W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI.	48
XI. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	49
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	49
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne.....	52
Nota 3. Wartości niematerialne	56
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	58
Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności	61
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe.....	62
Nota 7. Aktywa biologiczne	64
Nota 8. Inne aktywa gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	64
Nota 9. Zapasy	64
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	65
Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania	66
Nota 12. Kapitały	66
Nota 13. Rezerwy	70
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań.....	70
handlowych i pozostałych zobowiązań.....	70
Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe	79
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	80
Nota 17. Przychody ze sprzedaży	81
Nota 18. Koszt własny sprzedaży.....	82
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	84
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty.....	84

Nota 21. Koszty finansowe	87
Nota 22. Podatek dochodowy	88
Nota 23. Inne całkowite dochody	90
Nota 24. Zysk na jedną akcję	91
Nota 25. Segmenty operacyjne	91
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi	98
Nota 27. Wynagrodzenie biegłego rewidenta	100
Nota 28. Instrumenty finansowe	101
Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych	104
Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	104
Nota 31. Połączenia przedsięwzięć	104
Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne	104
Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym	104
Nota 34. Struktura zatrudnienia	105
Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone	105
Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	106
Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach	107
Nota 38. Sprawy sądowe	109
Nota 39. Zobowiązania warunkowe	110
Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem	111
XII. JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA SPÓŁKI MIRBUD S.A. ZA III KWARTAŁY 2025 ROKU	127
XIII. INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO	140
XIV. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	147

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 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na koniec miesięcznych okresów: 1 euro =			4,2365	4,3022
Przychody ze sprzedaży	1 948 872	2 355 962	460 019	547 621
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	77 563	102 291	18 308	23 777
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	63 517	80 373	14 993	18 682
Zysk (strata) netto	50 232	64 519	11 857	14 997
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	50 232	64 519	11 857	14 997
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-307 455	-159 314	-72 573	-37 031
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-35 900	-90 582	-8 474	-21 055
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	76 456	104 439	18 047	24 276
Przepływy pieniężne netto razem	-266 899	-145 457	-63 000	-33 810
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,46	0,59	0,11	0,14
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,46	0,59	0,11	0,14

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,2692	4,2730
Aktywa razem	2 636 901	2 413 580	617 657	564 844
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 502 658	1 318 560	351 976	308 579
Zobowiązania długoterminowe	696 510	494 710	163 148	115 776
Zobowiązania krótkoterminowe	806 148	823 850	188 829	192 804
Kapitał własny	1 134 243	1 095 020	265 680	256 265
Kapitał podstawowy	11 009	11 009	2 579	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	10,30	9,95	2,41	2,33
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	10,30	9,95	2,41	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 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na koniec miesięcznych okresów: 1 euro =			4,2365	4,3022
Przychody ze sprzedaży	1 297 319	1 274 344	306 224	296 209
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	66 049	48 685	15 590	11 316
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	105 291	77 866	24 853	18 099
Zysk (strata) netto	94 482	70 338	22 302	16 349
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	94 482	70 338	22 302	16 349
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-283 730	-148 604	-66 973	-34 542
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	124 876	-64 692	29 476	-15 037
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	30 949	131 901	7 305	30 659
Przepływy pieniężne netto razem	-127 905	-81 395	-30 191	-18 919
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,86	0,64	0,20	0,15
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,86	0,64	0,20	0,15

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,2692	4,2730
Aktywa razem	1 734 075	1 589 259	406 183	371 931
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	833 759	772 416	195 296	180 767
Zobowiązania długoterminowe	300 766	185 377	70 450	43 383
Zobowiązania krótkoterminowe	532 993	587 039	124 846	137 383
Kapitał własny	900 316	816 844	210 886	191 164
Kapitał podstawowy	11 009	11 009	2 579	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	8,18	7,42	1,92	1,74
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	8,18	7,42	1,92	1,74

II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE

Nazwa emitenta:	MIRBUD S.A.
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.

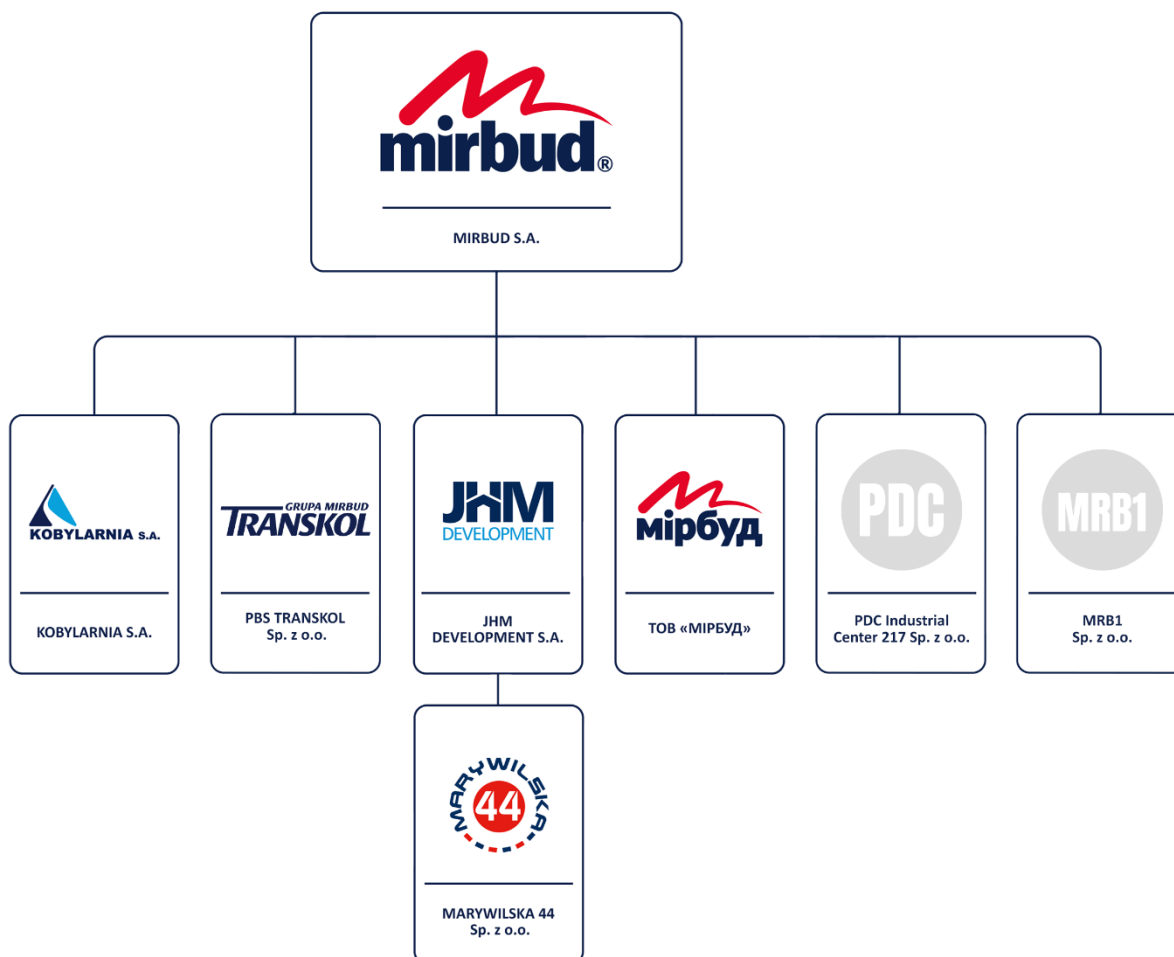
Zarząd i Rada Nadzorcza

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 września 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.

W dniu 3 listopada 2025 roku Spółka JHM Development S.A. nabyła 6.148 udziałów w Spółce PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. od PG Dutch Holding I B.V. z siedzibą w Amsterdamie za łączną kwotę 650 tys. EUR.

Na dzień publikacji sprawozdania Grupa MIRBUD posiadała łącznie 100% 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 Marywilka 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 Marywilka 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 Marywilka 44 sp. z o.o.

W dniu 3 czerwca 2025 roku wykupione udziały własne Marywilka 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 odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach.

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

Na dzień 30 września 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 9 października 2025 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała zakupu 100 udziałów za łączną kwotę 90.000 tys. PLN w kapitale zakładowym spółki Interasphalt Sp. z o.o. z siedzibą w Obornikach Wielkopolskich.

Na dzień publikacji sprawozdania Spółka MIRBUD S.A. posiadała 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Interasphalt Sp. z o.o. z siedzibą w Obornikach Wielkopolskich.

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	sekretariat@mirbud.pl
Strona internetowa	

Dział w segmencie działalności budowlano – montażowej.

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

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

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 września 2025 r. wynosi 209.717,80 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30 września 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 Śródroczne 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 śródroczne sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 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 śródroczne sprawozdanie finansowe nie podlega przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Kontynuacja działalności

Skonsolidowane śródroczne 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 śródroczne 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:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	17	732 046	1 948 872	893 651	2 355 962
Koszt własny sprzedaży	18	-676 905	-1 805 471	-823 661	-2 142 283
Zysk brutto na sprzedaży		55 141	143 400	69 990	213 679
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	631	23 960	5 176	166 612
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-35 369	-89 797	-58 945	-278 000
EBIT		20 403	77 563	16 221	102 291
Przychody finansowe		3 991	5 824	6 017	7 605
Koszty finansowe	21	-6 547	-19 870	-10 239	-29 523
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		17 847	63 517	11 998	80 373
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-3 735	-13 285	-1 796	-15 854
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		14 112	50 232	10 203	64 519
Działalność zaniechana	23				
Przychody z działalności zaniechanej					
Koszty działalności zaniechanej					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem					
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
ZYSK (STRATA) NETTO		14 112	50 232	10 203	64 519
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących					
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	-	14 112	50 232	10 203	64 519

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
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:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Łączne całkowite dochody		14 112	50 232	10 203	64 519
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	14 112	50 232	10 203	64 519

Zysk na jedną akcję w PLN

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Podstawowy zysk na akcję, w tym:	0,13	0,46	0,09	0,59
Z działalności kontynuowanej	0,13	0,46	0,09	0,59
Z działalności zaniechanej				
Rozwodniony zysk na akcję, w tym:	0,13	0,46	0,09	0,59
Z działalności kontynuowanej	0,13	0,46	0,09	0,59
Z działalności zaniechanej				

V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Aktywa trwałe		897 314	830 308	789 867
Rzeczowe aktywa trwałe	1	308 932	258 851	218 034
Nieruchomości inwestycyjne	2	444 112	442 768	455 394
Wartości niematerialne	3	9 376	9 190	9 201
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	80 142	74 901	56 573
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	3 018	1 772	1 318
rozliczenia międzyokresowe		1 344	7	
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	51 734	42 826	49 346
Aktywa obrotowe		1 739 586	1 583 272	1 492 252
Zapasy	9	442 934	360 620	397 404
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	44 185	28 873	15 586
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	1 122 567	794 820	828 891
rozliczenia międzyokresowe		84 813	123 585	114 777
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	129 869	396 770	250 319
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem	-	2 636 901	2 413 580	2 282 119

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Kapitał własny	12	1 134 243	1 095 020	1 038 167
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	223 509
Zyski zatrzymane, w tym:		702 196	662 973	606 120
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>		<i>50 232</i>	<i>121 372</i>	<i>64 519</i>
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 134 243	1 095 020	1 038 167
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Zobowiązania razem		1 502 658	1 318 560	1 243 952
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		696 510	494 710	461 716
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	132 739	112 867	94 715
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	8 726	8 781	11 868
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	369 916	217 530	221 412
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	185 129	155 532	133 721
rozliczenia międzyokresowe				
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		806 148	823 850	782 236
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	6 643	10 398	10 014
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	124 585	138 242	83 410
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	673 142	663 551	683 875
rozliczenia międzyokresowe		6 264	6 285	31 142
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	1 777	11 659	4 938
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
Razem kapitały i zobowiązania	-	2 636 901	2 413 580	2 282 119

VI. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Zysk przed opodatkowaniem		17 847	63 517	11 998	80 373
Korekty razem		-18 354	-370 973	-15 616	-266 602
Amortyzacja		8 027	22 685	5 150	15 582
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych		-939	-2 598	-1 936	-12 194
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-93	-1 285	-352	-690
Koszty finansowania zewnętrznego		3 881	14 980	6 884	20 041
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		-33 491	15 999	11 152	-204 562
Zmiana stanu należności		13 544	-351 875	-40 971	-77 067
Zmiana stanu zapasów		-32 243	-82 313	7 416	-7 548
Zmiana stanu rezerw		21 076	16 063	975	6 342
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		647	-3 009	-4 106	-4 147
Inne zmiany w kapitale obrotowym		1 238	381	172	-2 361
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		-507	-307 455	-3 617	-186 230
Zapłacony podatek dochodowy				-2 236	26 915
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-507	-307 455	-5 853	-159 314
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		1 490	1 582	879	2 485
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-4 444	-39 109	-32 281	-84 446
Sprzedaż wartości niematerialnych					
Nabycie wartości niematerialnych			-115		-35
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		1 406	1 406		
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych					
Splata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych					
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanym					
Splata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych					
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym					
Sprzedaż instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej					
Nabycie instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej		-5 309	-5 309	-12 706	-16 191
Otrzymane dywidendy		3 009	3 009	4 298	4 298
Otrzymane odsetki		803	2 636	1 719	3 308
Pozostałe wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej		83			

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-2 961	-35 900	-38 091	-90 582
Wpływy od akcjonariuszy					199 364
Wpłaty na rzecz właścicieli			-11 009		-19 266
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		52 135	159 972	9 291	11 517
Spląty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-26 129	-53 438	-23 457	-60 472
Spląty zobowiązań z tytułu leasingu		-6 312	-19 051	-9 417	-17 096
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych			60 000	1 548	1 548
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych			-45 000		
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-4 684	-17 616	-8 603	-23 349
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe		939	2 598	1 936	12 194
Środki pieniężne z działalności finansowej		15 948	76 456	-28 702	104 439
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		12 480	-266 899	-72 647	-145 457
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych					
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych		12 480	-266 899	-72 647	-145 457
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		117 390	396 770	322 965	395 776
Środki pieniężne na koniec okresu		129 869	129 869	250 319	250 319
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		50 376	50 376	187 796	187 796

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
Stan na 01-01-2025	11 009	197 529	223 509	662 973	1 095 020		1 095 020
Łączne zyski (straty) za okres				50 232	50 232		50 232
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				50 232	50 232		50 232
Wkłady właścicieli							
Wpłaty na rzecz właścicieli				-11 009	-11 009		-11 009
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
Zmiany kapitału własnego w okresie				39 223	39 223		39 223
Stan na 30-09-2025	11 009	197 529	223 509	702 196	1 134 243		1 134 243

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
Stan na 01-01-2024	9 174		220 499	563 877	793 550		793 550
Łączne zyski (straty) za okres				121 372	121 372		121 372
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				121 372	121 372		121 372
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			3 010	-3 010			-
Zmiany kapitału własnego w okresie	1 835	197 529	3 010	99 096	301 470		301 470
Stan na 31-12-2024	11 009	197 529	223 509	662 973	1 095 020		1 095 020

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
Stan na 01-01-2024	9 174		220 499	563 877	793 550		793 550
Łączne zyski (straty) za okres				64 519	64 519		64 519
Inne całkowite dochody						-	
Całkowite dochody za okres				64 519	64 519		64 519
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			3 010	-3 010			-
Zmiany kapitału własnego w okresie	1 835	197 529	3 010	42 243	244 617		244 617
Stan na 30-09-2024	11 009	197 529	223 509	606 120	1 038 167		1 038 167

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 określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków i są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Koszty prac badawczych i rozwojowych

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

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

Wartość firmy

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Środki trwałe będące w toku budowy lub montażu 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 ściągalskości 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:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Rzeczowe aktywa trwałe własne	214 038	186 965	143 418
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	94 894	71 886	74 616
Razem	308 932	258 851	218 034
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	29 517	59 146	47 785

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
Razem			

Nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego aktywowane w rzeczowym majątku trwałym.

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Koszty	149 521	119 463	125 178
Umorzenie	-54 627	-47 576	-50 562
Razem	94 894	71 886	74 616

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
Stan na 01-01-2024									
Koszty	33 001	44 660	67 146	43 344	2 199	78 361			268 712
Umorzenie i odpisy aktualizujące									
Wartość księgowa netto	33 001	44 660	67 146	43 344	2 199	78 361	-	-	268 712
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									
Stan na 31-12-2024									
Wartość księgowa netto	32 900	53 950	100 418	43 654	1 877	26 052	-	-	258 851
Stan na 01-01-2025									
Koszty	32 900	54 126	129 116	56 937	3 433	52 356			328 868
Umorzenie		-1 420	-13 693	-4 272					-19 385
Odpisy aktualizujące									
Wartość księgowa netto	32 900	52 706	115 423	52 664	3 433	52 356	-	-	309 482
Stan na 30-09-2025									
Koszty	-	176	28 698	13 283	1 556	26 304	-	-	70 017
Zwiększenia w tym:		176	33 067	14 086	1 838	27 800			76 967
-nabycia		19	9 379	6 184	1 838	21 689			39 109
-nabycia jednostki zależne									
-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia		157							157
-inne			23 688	7 902		6 111			37 701
Zmniejszenia w tym:			-4 369	-803	-282	-1 496			-6 950
-zbycie			-1 445	-137					-1 582
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży			-2 924	-666	-282				-3 872
-inne						-1 496			-1 496
Umorzenie	-	-1 420	-13 693	-4 272	-550	-	-	-	-19 936
Zwiększenia w tym:		-1 420	-13 693	-4 272	-550				-19 936

G -amortyzacja		-1 420	-13 693	-4 272	-550				-19 936
-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia									
-zbycie									
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-przeniesienia									
-inne									
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnięcia odpisów aktualizujących									
Różnice kursowe									
Wartość netto	32 900	52 706	115 423	52 664	2 883	52 356	-	-	308 932
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 Kobylarnia oraz rozbudowała infrastrukturę z nią związaną. Łączny koszt inwestycji wyniósł 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 decyzje 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
Stan na 01-01-2024	21 944	468 897	490 841
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			
Stan na 31-12-2024	33 814	408 954	442 768
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	2 601	642	3 243
Przeniesienia na inwestycje pod wynajem			
Przeniesienia do środków trwałych/ zapasów	-4 053		-4 053
Sprzedaż		-1 406	-1 406
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Zmiana wartości nieruchomości użytkowanych na podstawie umowy leasingu			
Inne zmiany		3 560	3 560
Stan na 30-09-2025	32 362	411 749	444 112

W dniu 15 lipca 2024 roku Spółka MIRBUD S.A. zgodnie z Aktem Notarialnym Rep. A nr 6869/2024 dokonała zakupu od Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. nieruchomości inwestycyjnej położonej w Ostródzie przy ul. Grunwaldzkiej 55 obejmującej hale o łącznej pow. 56.724 m² z przeznaczeniem pod działalność magazynowo - logistyczną.

Następstwem pożaru, który wybuchł 12 maja 2024 roku w Centrum Handlowym Marywilska 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 m² 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 Marywilska 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 m² zlokalizowane w Starachowicach przy ul. Radomskiej oraz prawo własności lokalu mieszkalnego o łącznej powierzchni użytkowej 141,99 m² 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 września 2025 roku Spółka JHM Development S.A. dokonała sprzedaży lokalu użytkowego w Skierniewicach przy ul. Reymonta w kwocie 1.406 tys. PLN.

Na dzień 30 września 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 3.243 tys. PLN.

Na wartość nieruchomości inwestycyjnych składają się:

- a) zakupiona przez MIRBUD S.A. od Marywilska 44 sp. z o. o. nieruchomość położona w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej 55 i 55A obejmująca hale o łącznej pow. 56.724 m² 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 Marywilska 44 sp. z o.o. pawilon handlowy o powierzchni najmu wynoszącej 4.071 m² 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 obrębu 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 m². 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 września 2025 roku – 97.168 tys. PLN;
 - g) kwota 22.338 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 wydanych zostało sześć decyzji o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w łącznej wysokości 97.112 tys. PLN. Zarząd Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. szacuje, że wypłata odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej nastąpi w bieżącym roku w całkowitej wysokości 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:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Własne	346 945	343 755	361 194
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	97 167	99 013	94 201
Razem	444 112	442 768	455 394

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Aktywowane koszty leasingu	-1 846	-4 204	-3 292
Zmiany wartości godziwej		-32 219	-37 621
Razem	-1 846	-36 423	-40 913

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 30.09.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Wartość księgowa	444 112	442 768	455 394
Przychody z czynszów	13 832	34 546	29 634
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-12 808	-20 600	-14 167
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów			-3 292
<u>Razem:</u>	<u>1 024</u>	<u>13 946</u>	<u>12 174</u>
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych			
Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania			

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
I			
II	444 112	442 768	455 394
III			
Razem	444 112	442 768	455 394

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:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Wartości niematerialne własne	9 343	9 165	9 139
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		25	62
Razem	9 343	9 190	9 201

Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
Razem			

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:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Koszty	4 281	4 281	4 281
Umorzenie	-4 281	-4 256	-4 218
Razem		25	62

Wartości niematerialne i prawne	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
Stan na 01-01-2024						
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						
Stan na 31-12-2024						
Wartość księgowa netto	-	9 037	154	-	-	9 190
stan na 2025-01-01						
Koszty			331			331
Umorzenie			-146			-146
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto	-	9 037	339	-	-	9 376
stan na 2025-09-30						
Koszty			331			331
Zwiększenia w tym:			331			331
-nabycia			115			115
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne			216			216
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne						
Umorzenie			-146			-146
Zwiększenia w tym:			-146			-146
-amortyzacja			-146			-146
-nabycia jednostki zależne						
-inne						
Zmniejszenia						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-przeniesienia						

Odpisy aktualizujące

-odpisy aktualizujące

-cofnięcia odpisów aktualizujących

Różnice kursowe

Wartość netto

- **9 037**
339

-

-

9 376

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:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	381	331	316
Inne	79 794	76 760	56 310
Razem	80 174	77 091	56 626

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 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	30.09.2025
<u>Długoterminowe aktywa finansowe</u>	74 901	50	-68	80 142
<u>w jednostkach powiązanych</u>	331	50	-	381
- udziały lub akcje	331	50		381
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
<u>w pozostałych jednostkach</u>	74 571	-	-68	79 761
- udziały lub akcje	74 384			79 643
- 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
<u>Krótkoterminowe aktywa finansowe</u>	2 189	1	-2 157	32
<u>w jednostkach zależnych i współzależnych</u>	-	-	-	-
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<u>w jednostkach stowarzyszonych</u>				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<u>w pozostałych jednostkach</u>	2 189	1	-2 157	32
- 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
<u>Razem</u>	77 091	51	-2 225	80 174

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 Giełdzie 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 września 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 września 2025 roku zadłużenie z tytułu pożyczki wynosiło 1.138 tys. PLN.

W dniu 9 października 2025 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała zakupu 100 udziałów za łączną kwotę 90.000 tys. PLN w kapitale zakładowym spółki Interasphalt Sp. z o.o. z siedzibą w Obornikach Wielkopolskich.

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	615 332	550 363	122 560	15 044		
Zobowiązania długoterminowe	88 895	197 385	114 239	106		
Zobowiązania krótkoterminowe	114 875	221 851	893	5 754		
Kapitał własny	408 167	131 127	7 428	9 184		
Bezpośredni udział w kapitale	100,00%	100,00%	85,19%	100,00%	100,00%	100,00%
Udział w kapitale własnym (bezpośredni i pośredni)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		
Przychody ze sprzedaży	68 455	659 430	1 378	13 589		
Zysk (strata) netto	7 918	6 835	-1 422	-2 477		
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	7 918	6 835	-1 422	-2 477		
Przepływy pieniężne netto razem	-5 758	-97 154	83	-41 603		

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych pośrednio	Marywilska 44 Sp. z o.o.
Aktywa razem	210 425
Zobowiązania długoterminowe	111 372
Zobowiązania krótkoterminowe	6 375
Kapitał własny	92 678
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	100,00%
Przychody ze sprzedaży	11 511
Zysk (strata) netto	-6 552
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	-6 552
Przepływy pieniężne netto razem	5 436

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:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>1 674</u>	<u>1 765</u>	<u>1 318</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	1 674	1 765	1 318
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>1 037 754</u>	<u>671 236</u>	<u>714 114</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	723 421	194 110	426 999
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	32 340	35 304	41 066
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	2 172	1 890	1 449
kwoty przekazane na dostawy	13 681	51 850	45 921
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	42 270	40 271	39 370
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	4 163	10 623	1 140
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	219 708	337 188	158 170
<u>Razem</u>	<u>1 039 428</u>	<u>673 001</u>	<u>715 432</u>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
<u>Należności handlowe brutto</u>	<u>1 069 357</u>	<u>703 121</u>	<u>740 144</u>
nieprzeterminowane, w tym:	1 004 691	631 069	677 134
wymagalne do 1 miesiąca	736 633	576 886	568 172
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	234 044	17 114	66 578
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	32 340	35 304	41 066
wymagalne od 1 roku do 5 lat	1 674	1 765	1 318
przeterminowane, w tym:	64 666	72 051	63 010
przeterminowane do 1 miesiąca	529	20 817	18 461
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	14 207	2 281	8 651
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	821	7 648	2 285
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	1 660	3 454	6 090
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	47 448	37 851	27 522
odpis na ryzyko kredytowe	-7 888	-7 888	-2 478
odpis aktualizujący należności	-22 041	-22 232	-22 234
<u>Należności handlowe netto</u>	<u>1 039 428</u>	<u>673 001</u>	<u>715 432</u>

W odniesieniu do powyższej tabeli, na dzień publikacji sprawozdania finansowego z przedziału należności przeterminowanych uregulowane zostało 5.121 tys. zł.

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
Stan na 01-01-2024	-21 392	-	-8 906	-30 299
Zwiększenia	-215		-5 772	-5 987
Rozwiązania	460		5 537	5 997
Wykorzystania	168			168
Stan na 31-12-2024	-20 979	-	-9 141	-30 120
Zwiększenia	-20			-20
Rozwiązania	135			135
Wykorzystania	76			76
stan na 30-09-2025	-20 788	-	-9 141	-29 929

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 września 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 września 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:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
<u>Inne aktywa długoterminowe</u>	<u>1 344</u>	<u>7</u>	<u>-</u>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	1 344	7	
Pozostałe aktywa długoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane			
<u>Inne aktywa krótkoterminowe</u>	<u>84 813</u>	<u>123 585</u>	<u>114 777</u>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	71 897	51 557	114 777
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane	12 916	72 028	
<u>Razem</u>	<u>86 157</u>	<u>123 591</u>	<u>114 777</u>

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 63.943 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 12.916 tys. PLN.

Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Materiały	53 497	39 098	49 452
Półprodukty i produkty w toku	113 602	84 176	58 411
Produkty gotowe			
Towary	176 782	145 268	149 305
Kontrakty deweloperskie zakończone	99 052	92 077	140 236
<u>Razem</u>	<u>442 934</u>	<u>360 620</u>	<u>397 404</u>

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Kontrakty deweloperskie zakończone
Stan na 01-01-2024	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
Stan na 31-12-2024	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
stan na 30-09-2025	-	-	-	-	-

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:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	39 399	197 545	62 522
Lokaty terminowe	82 683	195 344	184 532
Inne aktywa pieniężne	7 787	3 880	3 264
Razem	129 869	396 770	250 319

Lokaty terminowe w kwocie 44.434 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 38.249 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 ustalonego 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:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
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	223 509
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy, w tym:	702 196	662 973	606 120
Zysk/strata w okresie sprawozdawczym	50 232	121 372	64 519
Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	1 134 243	1 095 020	1 038 167
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
Razem	1 134 243	1 095 020	1 038 167

W dniu 6 maja 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwaliło 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:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym:	223 509	223 509	223 509
<i>Łączne inne całkowite dochody - emisja akcji</i>	223 509	223 509	223 509
Razem	223 509	223 509	223 509

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
<u>Razem na początek okresu</u>	<u>110 093</u>	<u>11 009</u>	-	-	-
<u>Razem na koniec okresu</u>	<u>110 093</u>	<u>11 009</u>	-	-	-
<u>Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</u>	<u>110 093</u>	<u>11 009</u>	-	-	-

Struktura kapitału akcyjnego	Jerzy Mirgos	Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	TFI PZU S.A.	PTE PZU S.A.	Pozostali akcjonariusze
Stan na 31-12-2024					
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%
Stan na 30-09-2025					
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%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji					
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:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
<u>Rezerwy długoterminowe</u>	<u>8 726</u>	<u>8 781</u>	<u>11 868</u>
rezerwa na odprawy emerytalne	1 244	1 134	1 579
pozostałe rezerwy długoterminowe	7 482	7 647	10 289
<u>Rezerwy krótkoterminowe</u>	<u>6 643</u>	<u>10 398</u>	<u>10 014</u>
rezerwa na odprawy emerytalne	642	1 499	372
rezerwy na naprawy gwarancyjne	2 053	2 053	2 053
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych		5 211	
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	3 948	1 634	7 589
<u>Razem</u>	<u>15 369</u>	<u>19 178</u>	<u>21 882</u>

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

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
<u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>369 916</u>	<u>217 530</u>	<u>221 412</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	171 760	93 449	63 072
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	60 000		40 000
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	43 448	27 160	26 304
Pozostałe	94 708	96 922	92 035
w tym zobowiązanie wynikające z wyceny długoterminowych umów najmu zgodnie z MSSF 16	94 708	96 554	92 035
<u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>124 585</u>	<u>138 242</u>	<u>83 410</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	100 184	73 556	51 615
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	1 465	45 185	11 548
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	20 478	17 015	18 081
Pozostałe	2 459	2 487	2 166
w tym zobowiązanie wynikające z wyceny długoterminowych umów najmu zgodnie z MSSF 16	2 459	2 459	2 166
<u>Razem</u>	<u>494 501</u>	<u>355 772</u>	<u>304 821</u>

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	Razem
stan na 01.01.2024	161 324	-	50 206	57 941	135 335	404 805
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%
stan na 31.12.2024	167 005		45 185	44 174	99 409	355 772
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
stan na 01.01.2025	167 005		45 185	44 174	99 409	355 772
Naliczone odsetki	9 381		4 394	3 010		16 785
Zapłacone odsetki	-9 381		-4 394	-3 010		-16 785
Zaciągnięcia	159 972		61 465	37 375		258 811
Spląty	-53 438		-45 185	-17 205	-1 846	-117 674
Średni stan zobowiązań	219 475		84 057	54 050	97 998	455 579
Realna stopa procentowa	4,27%		5,23%	5,57%	0,00%	3,68%

stan na 30.06.2025	271 945	-	61 465	63 925	97 167	494 501
minimalne opłaty do 1 miesiąca	3 624			1 588	205	5 417
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	10 871			4 378	410	15 658
minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy	28 988			10 267	1 844	41 099
minimalne opłaty do 1 roku	43 482			16 233	2 459	62 174
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	228 463		60 000	47 692	43 882	380 037
minimalne opłaty powyżej 5 lat	10 631				50 827	61 458
odsetki płatne do 1 roku	11 624		5 326	3 560		20 510
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	46 496		15 977	14 239		76 712
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 859					1 859
Przybliżona wartość godziwa	272 576		61 254	63 925	97 783	495 538

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 uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (oferta skierowana była wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych). Środki z emisji zostaną przeznaczone na realizację nowych projektów mieszkaniowych, w tym na zakup gruntów oraz na finansowanie i/lub refinansowanie Dozwolonej Transakcji, gdzie Dozwolona Transakcja oznacza czynności faktyczne i prawne podejmowane przez Emitenta mające pośrednio lub bezpośrednio doprowadzić do nabycia przez Emitenta prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Łodzi, jak i prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi, w tym w szczególności polegające na:

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

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 mażę. 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 czerwca 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 uchylenia 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 września 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		13 798	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		10 975	WIBOR 1M+marża	31.10.2025	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	20 877	12 000	WIBOR 1M+marża	31.05.2028	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	30 000	PLN		30 000	WIBOR 1M+marża	08.07.2027	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	35 000		WIBOR 1M+marża	04.10.2026	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	13 708		WIBOR 1M+marża	30.07.2033	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
SANTANDER BANK POLSKA	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	19 258		WIBOR 1M+marża	14.03.2027	cesja wierzytelności gospodarczej
Razem kredyty i pożyczki				104 043	66 773	170 816		

Na dzień 30 września 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 2.327 tys. PLN.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD S.A. na dzień 30 września 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	5 917	364	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
MBANK	JHM Development S.A.	34 100	PLN	9 174	0	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	hipoteka na nieruchomościach
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI	JHM Development S.A.	39 050	PLN	0	3 876	WIBOR 3M+marża	31.03.2026	hipoteka na nieruchomościach
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI	JHM Development S.A.	42 750	PLN	10 904	0	WIBOR 3M+marża	30.06.2027	hipoteka na nieruchomościach
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	2 071	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	38 000	PLN	33 000	5 000	WIBOR 1M+marża	30.12.2033	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	15 000	PLN		9 719	WIBOR 1M+marża	30.09.2026	hipoteka, poręczenie MIRBUD
ALIOR BANK S.A.	Kobylarnia S.A.	18 716	PLN	4 324	3 892	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
Razem kredyty i pożyczki				65 390	33 411	98 801		

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
Razem kredyty i pożyczki				43 873	67 493	111 366		

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
Razem kredyty i pożyczki				47 248	6 063	53 311		

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
<u>Zobowiązania długoterminowe</u>	<u>185 129</u>	<u>155 532</u>	<u>133 721</u>
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	148 535	122 803	117 150
Zaliczki otrzymane	36 594	32 729	16 571
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<u>Zobowiązania krótkoterminowe</u>	<u>666 879</u>	<u>657 266</u>	<u>652 733</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	424 089	362 873	332 129
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	14 061	4 152	21 074
Zaliczki otrzymane	84 634	86 588	137 326
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	13 192	10 883	12 789
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	8 752	9 160	7 563
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	120 761	135 162	141 265
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	1 390	48 448	587
<u>Razem</u>	<u>852 008</u>	<u>812 798</u>	<u>786 454</u>

Na dzień 30 września 2025 roku kwota zobowiązania z tytułu zaliczek otrzymanych na poczet realizowanych kontraktów drogowych wyniosła 52.167 tys. PLN, natomiast na poczet realizowanych kontraktów kubaturowych wynosiła 268 tys. PLN.

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Zobowiązania handlowe	852 008	812 798	786 454
nieprzeterminowane	744 723	783 628	735 189
wymagalne do 1 miesiąca	332 677	355 611	232 656
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	21 523	50 735	90 221
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	205 395	221 750	278 591
wymagalne od 1 roku do 5 lat	185 129	155 532	133 721
przeterminowane do 1 miesiąca	78 420	26 475	47 851
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	28 865	2 695	3 414
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
Przeterminowane razem	107 285	29 170	51 265

Na dzień publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego z przedziału zobowiązań przeterminowanych spłaconych zostało 69.993 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:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Długoterminowe	-	-	-
Przychody rozliczane w czasie			
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
Krótkoterminowe	6 264	6 285	31 142
Przychody rozliczane w czasie	5 342	5 499	25 313
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	860	435	5 395
Pozostałe pozycje	62	351	434
Razem	6 264	6 285	31 142

Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	730 497	1 942 255	884 510	2 325 962
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	730 497	1 942 255	884 510	2 325 962
Przychody netto ze sprzedaży towarów	722	3 674	4 284	11 500
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	722	3 674	4 284	11 500
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	826	2 943	4 857	18 500
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	826	2 943	4 857	18 500
Razem	732 046	1 948 872	893 651	2 355 962

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:		Za okres:
	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	730 497	1 942 255	884 510	2 325 962
- sprzedaż krajowa	730 497	1 942 255	884 510	2 325 962
- sprzedaż eksportowa				
Przychody netto ze sprzedaży towarów	722	3 674	4 284	11 500
- sprzedaż krajowa	722	3 674	4 284	11 500
- sprzedaż eksportowa				
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	826	2 943	4 857	18 500
- sprzedaż krajowa	826	2 943	4 857	18 500
- sprzedaż eksportowa				
Razem	732 046	1 948 872	893 651	2 355 962

Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	0,00	Za okres:
	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji	524 851	1 736 608	747 414	2 188 867
Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych	205 647	205 647	137 096	137 096
Razem	730 497	1 942 255	884 510	2 325 962
Koszty poniesione usług w trakcie realizacji	-675 375	-1 799 222	-814 307	-2 112 550
Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych				
Razem	-675 375	-1 799 222	-814 307	-2 112 550
Straty na kontraktach realizowanych				
Wpływ na wynik finansowy bieżący	205 647	205 647	137 096	137 096
Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy	55 123	143 033	70 203	213 412

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:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-675 375	-1 799 222	-814 307	-2 112 550
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-675 375	-1 799 222	-814 307	-2 112 550
Wartość sprzedanych towarów	-864	-3 815	-4 284	-11 500
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-864	-3 815	-4 284	-11 500
Wartość sprzedanych materiałów	-666	-2 434	-5 070	-18 233
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-666	-2 434	-5 070	-18 233
Razem	-676 905	-1 805 471	-823 661	-2 142 283

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-675 375	-1 799 222	-814 307	-2 112 550
- koszty własne sprzedaży krajowej	-675 375	-1 799 222	-814 307	-2 112 550
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
Wartość sprzedanych towarów	-864	-3 815	-4 284	-11 500
- koszty własne sprzedaży krajowej	-864	-3 815	-4 284	-11 500
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
Wartość sprzedanych materiałów	-666	-2 434	-5 070	-18 233
- koszty własne sprzedaży krajowej	-666	-2 434	-5 070	-18 233
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
Razem	-676 905	-1 805 471	-823 661	-2 142 283

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Amortyzacja	-8 027	-22 685	-5 150	-15 582
Zużycie materiałów i energii	-193 551	-481 842	-186 183	-483 581
Usługi obce	-455 089	-1 227 030	-549 686	-1 457 487
Podatki i opłaty, w tym:	-2 494	-7 623	-1 149	-5 609
Wynagrodzenia	-41 385	-116 723	-35 525	-99 299
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-9 564	-23 697	-4 075	-19 188
Pozostałe koszty rodzajowe	-12 646	-30 440	-45 355	-67 430
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-167	-6 249	-9 361	-29 739
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki				
Razem	-722 923	-1 916 288	-836 484	-2 177 914

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
W koszcie własnym sprzedaży	-676 905	-1 805 471	-823 661	-2 142 283
W zmianie stanów aktywów	-15 702	-38 077	15 745	40 836
W kosztach sprzedaży	-1 568	-5 111	-1 828	-5 649
W kosztach ogólnych zarządu	-28 749	-67 629	-26 740	-70 818
W innych pozycjach				
Razem:	-722 923	-1 916 288	-836 484	-2 177 914

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:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Koszty sprzedaży		-1 568	-5 111	-1 828	-5 649
Koszty zarządu		-28 749	-67 629	-26 740	-70 818
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne					-5
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne					
Koszty restrukturyzacji					
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		-328	-886	191	151
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych		93	1 285	352	690
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych			5 089		
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		-615	-2 606	-630	-40 913
Wynik z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych					-110 930
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych					
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych				18	18
Dywidendy		3 099	3 099	4 298	4 298
Odsetki		892	2 725	1 719	3 308
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		-89	-89		
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		-939	-2 598	-1 936	-12 194
Inne przychody		538	17 586	4 615	165 754
Inne koszty		-3 082	-10 878	-27 812	-37 491
Przychody razem		4 622	29 784	11 193	174 217
Koszty razem		-35 369	-89 797	-58 945	-278 000

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności					
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności					
Razem					

Powyższe pozycje nie wystąpiły.

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Rzeczowe aktywa trwałe					
-zawiązanie odpisu aktualizującego					
-odwrócenie odpisu aktualizującego					
Wartości niematerialne					
-zawiązanie odpisu aktualizującego					
-odwrócenie odpisu aktualizującego					
Należności					-5
-zawiązanie odpisu aktualizującego					-5
-odwrócenie odpisu aktualizującego					
Zapasy					
-zawiązanie odpisu aktualizującego					
-odwrócenie odpisu aktualizującego					
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży					
-zawiązanie odpisu aktualizującego					
-odwrócenie odpisu aktualizującego					
Pozostałe					
-zawiązanie odpisu aktualizującego					
-odwrócenie odpisu aktualizującego					
<u>Razem odpisy aktualizujące aktywa</u>		-	-	-	-5
<u>Razem odwrócenie odpisów aktualizujących</u>		-	-	-	-

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
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		-615	-2 606	-630	-40 913
Wynik na inwestycjach w nieruchomości		-615	2 483	-630	-40 913

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Dywidendy do jednostek powiązanych					
Dywidendy do jednostek pozostałych		3 099	3 099	4 298	4 298
Odsetki do jednostek powiązanych					
Odsetki do jednostek pozostałych		892	2 725	1 719	3 308
Przychody ze sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych					
Koszt własny sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych					
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych					
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych					
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających					
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających					
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych					
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe					
Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy					
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy					-207
Dodatnie różnice kursowe					
Ujemne różnice kursowe		-939	-2 598	-1 936	-12 194
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej		3 052	3 226	4 081	-4 795

Inne przychody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Dotacje otrzymane		3	9	30	35
Pozostałe przychody od jednostek pozostałych - refaktury		555	2 602	209	5 182
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek		-21	14 974	4 376	160 537
Razem		538	17 586	4 615	165 754

Inne koszty	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Darowizny		-182	-371	-53	-241
Pozostałe koszty od jednostek pozostałych - refaktury		-555	-2 602	-209	-5 182
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek		-2 345	-7 905	-27 551	-32 068
Razem		-3 082	-10 878	-27 812	-37 491

Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Odsetki od kredytów		-2 098	-9 381	-6 307	-11 548
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych					
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek					
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych					
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek		-1 361	-3 677	-1 356	-4 030
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych					
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek		-1 224	-3 010	-940	-7 771
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych					
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-4	-6	-84	-132
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		-1 859	-3 796	-1 552	-6 043
Koszty razem finansowe		-6 547	-19 870	-10 239	-29 523

W trzech kwartałach 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 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Podatek dochodowy część bieżąca	-2 321	19 237
Podatek dochodowy część odroczone	-10 964	-35 091
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
Razem podatek dochodowy	-13 285	-15 854

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	63 517	80 373
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-12 068	-15 271
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend	589	817
Ulgi podatkowe		
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieujęte w podatku odroczonym		
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	-1 806	-1 399
Inne		
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-13 285	-15 854

Podatek odroczony	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	51 734	42 826	49 346
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	2 210	1 171	1 436
- z tytułu pozostałych rezerw	1 653	1 583	1 575
- z tytułu naliczonych odsetek	597	35	294
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	1 570	514	522
- z tytułu wyceny inwestycji	332	252	573
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	1 788	17 890	5 281
- z tytułu strat z lat ubiegłych	5 791	10 776	16 873
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	5 049	3 346	2 870
- z tytułu różnic kursowych			
- pozostałe	32 744	7 259	19 922
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	132 739	112 867	94 715
- z tytułu naliczonych odsetek	3 137	1 355	
- z tytułu wyceny inwestycji	6 362	4 889	842
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	102 173	67 959	54 642
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	13 468	19 079	11 894
- z tytułu różnic kursowych	97	91	95
- z tytułu wartości firmy			
- z tytułu odszkodowania od ubezpieczyciela (pożar)	7 487	13 685	
- pozostałe	15	5 810	27 242
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	-81 005	-70 041	-45 369

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	-70 041	-10 278	-10 278
Odniesienie na wynik finansowy	-10 964	-59 762	-35 091
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody			
Inne odniesienie na kapitał własny			
Jednostki zależne			
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu	-81 005	-70 041	-45 369

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	17 214	18 326	18 326
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	27 515	-30 518	-26 915
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-2 321	29 406	19 237
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu	42 408	17 214	10 648

Nota 23. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat					
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych					
Zyski i straty aktuarialne					
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach					
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków					
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody					
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń					
Skutki aktualizacji majątku trwałego					
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat					
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach					
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej			-	-	-

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

Nota 24. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		14 112	50 232	10 203	64 519
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej					
Razem		14 112	50 232	10 203	64 519
Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk		110 093	110 093	110 093	110 093
<u>Podstawowy zysk na jedną akcję</u>		<u>0.13</u>	<u>0.46</u>	<u>0.09</u>	<u>0.59</u>
Koszty odsetek od obligacji zmiennych (po pomniejszeniu o podatek)					
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję		14 112	50 232	10 203	64 519
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk					
Teoretyczna zamiana obligacji zmiennych w tysiącach sztuk					
Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk		110 093	110 093	110 093	110 093
<u>Rozwodniony zysk na jedną akcję</u>		<u>0.13</u>	<u>0.46</u>	<u>0.09</u>	<u>0.59</u>

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 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	1 937 310	66 959	21 124	26 289	2 051 682	-102 810	1 948 872
Koszt własny sprzedaży	-1 816 421	-43 127	-21 503	-26 089	-1 907 141	101 670	-1 805 471
Zysk brutto na sprzedaży	120 889	23 832	-379	200	144 541	-1 141	143 400
EBIT	76 620	11 142	-8 767	200	79 195	-1 632	77 563
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	111 763	8 715	-8 475	200	112 203	-48 686	63 517
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-11 663	-1 544	-1 282	-38	-14 527	1 242	-13 285
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	100 100	7 171	-9 757	162	97 676	-47 444	50 232
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>100 100</u>	<u>7 171</u>	<u>-9 757</u>	<u>162</u>	<u>97 676</u>	<u>-47 444</u>	<u>50 232</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>100 100</u>	<u>7 171</u>	<u>-9 757</u>	<u>162</u>	<u>97 676</u>	<u>-47 444</u>	<u>50 232</u>

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 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025
Odbiorca 1	1 098 618				1 098 618		1 098 618
Odbiorca 2	110 106				110 106		110 106
Odbiorca 3	68 616				68 616		68 616
RAZEM	1 277 340				1 277 340		1 277 340

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:
	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2025
Aktywa trwałe	1 030 967	80 625	318 444		1 430 036	-532 721	897 314
Aktywa obrotowe	1 268 515	496 713	52 536		1 817 764	-78 178	1 739 586
Aktywa razem	2 299 482	577 338	370 980	-	3 247 800	-610 899	2 636 901
Kapitał własny	1 040 628	370 172	138 101		1 548 901	-414 658	1 134 243
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	498 257	90 706	225 611		814 574	-118 064	696 510
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	760 597	116 460	7 268		884 325	-78 177	806 148
Razem kapitały i zobowiązania	2 299 482	577 338	370 980	-	3 247 800	-610 899	2 636 901

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:
	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2025
Wartość firmy przypisana do segmentu	9 037						9 037
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%		
Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych	14,43%	9,06%	7,23%	13,44%	14,17%		14,17%

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 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	2 144 559	191 688	28 607	54 167	2 419 021	-63 059	2 355 962
Koszt własny sprzedaży	-2 017 306	-129 980	-14 688	-50 675	-2 212 649	70 365	-2 142 283
Zysk brutto na sprzedaży	127 253	61 708	13 919	3 492	206 372	7 307	213 679
EBIT	67 041	54 831	-17 690	3 492	107 674	-5 383	102 291
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	93 466	49 447	-23 618	3 492	122 787	-42 414	80 373
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-10 457	-7 385	4 038	-663	-14 467	-1 387	-15 854
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	83 009	42 062	-19 580	2 829	108 320	-43 801	64 519
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>83 009</u>	<u>42 062</u>	<u>-19 580</u>	<u>2 829</u>	<u>108 320</u>	<u>-43 801</u>	<u>64 519</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>83 009</u>	<u>42 062</u>	<u>-19 580</u>	<u>2 829</u>	<u>108 320</u>	<u>-43 801</u>	<u>64 519</u>

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	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:
	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024
Aktywa trwałe	940 830	118 004	308 387		1 367 221	-577 355	789 867
Aktywa obrotowe	960 958	443 162	179 880		1 584 000	-91 748	1 492 252
Aktywa razem	1 901 789	561 166	488 267	-	2 951 222	-669 103	2 282 119
Kapitał własny	903 826	391 744	206 778		1 502 348	-464 181	1 038 167
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	282 605	52 431	230 360		565 396	-103 681	461 716
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	715 357	116 992	51 128		883 477	-101 241	782 236
Razem kapitały i zobowiązania	1 901 789	561 166	488 267	-	2 951 222	-669 103	2 282 119

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:
	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024
Wartość firmy przypisana do segmentu	9 037						9 037
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%		
Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych	14,43%	9,06%	7,23%	13,44%	13,91%		13,91%

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	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Przychody ze sprzedaży	50 201	70 400						
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek	1 034	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	-1 198	-2 254						
Pozostałe koszty								
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone	113 543	111 822						
Koszty wynagrodzeń							5 565	3 493
Należności z tytułu pożyczek	113 543	111 822						
Należności handlowe i pozostałe	16 915	20 959						
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe	-41 628	-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 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2024 - 30.09.2024	
Zarząd	MIRBUD S.A.		5 277	5 139			
Rada Nadzorcza	MIRBUD S.A.		288	227			
Zarząd	Kobylarnia S.A.		1 550	2 486			
Rada Nadzorcza	Kobylarnia S.A.		41	41			
Zarząd	JHM Development S.A.		2 193	2 004			
Rada Nadzorcza	JHM Development S.A.		41	38			
Zarząd	Marywilska 44 Sp. z o. o.		1 609	1 569			
Rada Nadzorcza	Marywilska 44 Sp. z o. o.		61	61			
Zarząd	PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.		9	9			
Zarząd	Transkol Sp. z o.o.		369	549			
Rada Nadzorcza	Transkol Sp. z o.o.		41	50			
Razem			11 479	12 173			

Nota 27. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego		
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego	106	94
Pozostałe usługi	48	
<u>Razem</u>	<u>154</u>	<u>94</u>

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:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-	-
Należności handlowe i inne	-	-	-	-	1 039 428	673 001	-	-
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-	-	-	-	129 869	396 770	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	150	2 376	-	-
<u>Razem Aktywa finansowe</u>	-	-	-	-	1 169 448	1 072 146	-	-
Przychody z dywidend	-	-	-	-	3 099	4 298	-	-
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-	2 725	3 308	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-2 598	-12 194	-	-
Odwrócenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	-	-	-	-	-5	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych</u>	-	-	-	-	3 226	-4 594	-	-

Zobowiązania finansowe wg MSSF 9	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Kredyty	-	-	-	-	494 501	355 772	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					852 008	812 798		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
<u>Razem zobowiązania finansowe</u>	-	-	-	-	<u>1 346 509</u>	<u>1 168 570</u>	-	-
Odsetki	-	-	-	-	-12 391	-19 319	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
<u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych</u>	-	-	-	-	<u>-12 391</u>	<u>-19 319</u>	-	-

Instrumenty finansowe wg hierarchii wartości godziwej	Poziom I		Poziom II		Poziom III	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
<u>Aktywa</u>	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe a aktywach	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
<u>Zobowiązania</u>	-	-	-	-	-	-
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. Planowany termin zakończenia inwestycji 2026 rok.

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 dniu 9 października 2025 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała zakupu 100 udziałów za łączną kwotę 90.000 tys. PLN w kapitale zakładowym spółki Interasphalt Sp. z o.o. z siedzibą w Obornikach Wielkopolskich.

W dniu 3 listopada 2025 roku Spółka JHM Development S.A. nabyła 6.148 udziałów w Spółce PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. od PG Dutch Holding I B.V. z siedzibą w Amsterdamie za łączną kwotę 650 tys. EUR.

Nota 34. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Pracownicy nieprodukcyjni	514	488
Pracownicy produkcyjni	355	332
Pracownicy na umowach kontraktowych	317	267
Razem	1 186	1 087

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 30.09.2025	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:		
		30.09.2025	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	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	32 877	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	9 719	18 940	19 448		3 940	4 448	30.09.2026
Zabezpieczenie kredytu 19/5066	hipoteka	2 692	23 205	23 498		13 888	14 181	31.12.2029
Zabezpieczenie kredytu 24/3638	hipoteka	38 000	58 378	58 379		1 378	1 379	30.12.2036
Zabezpieczenie kredytu U0003797006636	zastaw	8 216	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		10 311	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		67 771	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	42 169	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	14 532	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	42 743	16 425	30.06.2027
Razem	-	167 908	608 310	499 112	336 692	210 742
						-

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Rzeczowe aktywa trwałe	29 517	59 146	47 785
Nieruchomości inwestycyjne	71 336	71 336	163 010
Aktywa finansowe			
Wartości niematerialne			
Pozostałe aktywa	207 594	89 984	120 572
Razem	308 447	220 466	331 367

Nota 38. Sprawy sądowe

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

Na dzień 30 września 2025 roku toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 9.085 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 września 2025 roku toczyły się sprawy sądowe dotyczące wierzytelności z powództwa Emitenta, na łączną wartość przedmiotu sporu 4.163 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 września 2025 r. wyniosła 79.118 tys. PLN. Na obecnym etapie został powołany zespół biegłych sądowych.

Na dzień 30 września 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
		30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	
<u>Wobec jednostek powiązanych</u>	-	-	-	-	-	-
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	19 109	15 000	9 719		30.11.2026
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	23 303	9 318	2 692	3 520	31.12.2029
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	58 379		38 000		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	82 500		75 000		31.12.2032
<u>Wobec pozostałych jednostek</u>	-					
<u>Razem</u>	-	183 291	79 318	125 411	48 705	

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	1 179 585	812 973	822 894
Z tytułu usunięcia wad i usterek	614 359	531 343	550 369
Z tytułu zwrotu zaliczki	52 435	119 317	153 897
<u>Razem</u>	1 846 379	1 463 633	1 527 161

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
Ryzyka związane z bieżącą działalnością	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 = $\text{Zobowiązania ogółem} / \text{Aktywa}$

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego = $\text{Zobowiązania długoterminowe} / \text{Aktywa}$

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = $\text{Zobowiązania krótkoterminowe} / \text{Aktywa}$

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego = $\text{Zobowiązania} / \text{Kapitał własny}$

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 września 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:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	271 945	167 005		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe	32	2 189		
Inne zobowiązania finansowe	158 633	141 096		
Razem	430 610	310 290		

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 września 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 września 2025 roku oraz dzień 31 grudnia 2024 roku.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na:		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	30.09.2025		wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	271 945		-2 203	2 203	2 719	-2 719
Pożyczki udzielone						
Inne aktywa finansowe	32					
Inne zobowiązania finansowe	158 633		-1 285	1 285	1 586	-1 586
Razem	430 610		-3 488	3 488	4 306	-4 306

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na:		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	31.12.2024		wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
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
Razem	310 290		-2 513	2 513	3 103	-3 103

Ryzyko zmiany kursów walut

W Grupie MIRBUD jedynie MIRBUD S.A. generuje przychody w walucie obcej. W trzech kwartałach roku 2025 Spółka MIRBUD S.A. generowała ok. 2% 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 trzech kwartałach 2025 roku 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:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów						
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	3 797	7 015				
Zobowiązania handlowe i pozostałe	41	2 925				
Środki pieniężne	1 955	181				
Inne aktywa finansowe						
Razem	5 793	10 121				

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 września 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)		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na:	wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
	30.09.2025				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów					
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	3 797	308	-308	380	-380
Zobowiązania handlowe i pozostałe	41	3	-3	4	-4
Środki pieniężne	1 955	158	-158	196	-196
Inne aktywa finansowe					
Razem	5 793	469	-469	579	-579

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)			Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na:	wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%	
	31.12.2024					
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						
Razem	10 121	820	-820	1 012	-1 012	

Zarząd Emitenta szacuje, że w 2025 r udział przychodów w walucie euro obniży się o ok. 50% (będzie ulegał stopniowemu obniżeniu na przestrzeni 2025 roku). Na dzień 30 września 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 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 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 konkurencję 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.

Zgodnie 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. Organ 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. 649¹ – 649⁵ 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:
	30.09.2025	31.12.2024
Kredyty ogółem	494 501	355 772
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-129 869	-396 770
Zadłużenie netto	364 632	-40 998
Kapitał własny	1 134 243	1 095 020
Kapitał ogółem	1 498 875	1 054 022
<u>Wskaźnik zadłużenia</u>	24%	-4%

Wskaźniki zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
Dług netto	364 632	
EBITDA	186 929	245 403
Kapitał własny	1 134 243	1 095 020
Aktywa razem	2 636 901	2 413 580
dług netto/EBITDA	2,0	0,0
kapitał własny/aktywa ogółem	0,4	0,5

Przyjęto EBIT z ostatnich 12 miesięcy.

XII. JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA SPÓŁKI MIRBUD S.A. ZA III KWARTAŁY 2025 ROKU

1. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	17	497 191	1 297 319	435 225	1 274 344
Koszt własny sprzedaży	18	-452 066	-1 192 439	-408 239	-1 188 232
Zysk brutto na sprzedaży		45 125	104 880	26 985	86 112
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19				
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	1 999	8 084	23 115	32 360
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-20 228	-46 915	-34 459	-69 787
EBIT		26 896	66 049	15 641	48 685
Przychody finansowe		3 890	51 840	19 902	45 305
Koszty finansowe	21	-5 626	-12 599	-7 255	-16 124
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		25 160	105 291	28 288	77 866
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-4 172	-10 809	-2 083	-7 528
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		20 989	94 482	26 205	70 338
Działalność zaniechana					
	23				
Przychody z działalności zaniechanej					
Koszty działalności zaniechanej					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem					
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>		<u>20 989</u>	<u>94 482</u>	<u>26 205</u>	<u>70 338</u>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących					
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	<u>20 989</u>	<u>94 482</u>	<u>26 205</u>	<u>70 338</u>

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
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:	Za okres:	Za okres:	
		od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	
Łączne całkowite dochody		20 989	94 482	26 205	70 338	
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących						
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>		-	<u>20 989</u>	<u>94 482</u>	<u>26 205</u>	<u>70 338</u>

2. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Aktywa trwałe		851 969	918 692	797 216
Rzeczowe aktywa trwałe	1	109 685	93 290	74 308
Nieruchomości inwestycyjne	2	148 842	148 842	148 000
Wartości niematerialne	3	179	36	25
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	579 869	662 337	558 882
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	2 818	2 307	487
rozliczenia międzyokresowe				
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	10 575	11 879	15 514
Aktywa obrotowe		882 106	670 567	632 147
Zapasy	9	2 282	679	1 262
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	41 678	28 873	15 586
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	788 371	463 335	467 011
rozliczenia międzyokresowe		65 921	16 009	1 524
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	49 775	177 680	148 288
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem	-	1 734 075	1 589 259	1 429 364

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Kapitał własny	12	900 316	816 844	791 262
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:		576 675	493 202	467 621
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>		<i>94 482</i>	<i>95 919</i>	<i>70 338</i>
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		702 788	619 316	791 262
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Zobowiązania razem		833 759	772 416	638 101
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		300 766	185 377	150 429
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	84 878	63 497	46 442
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	557	557	644
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	122 320	55 047	52 298
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	93 011	66 276	51 045
rozliczenia międzyokresowe				
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		532 993	587 039	487 673
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	2 442	2 442	2 372
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	76 854	75 730	55 354
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	451 930	508 867	429 947
rozliczenia międzyokresowe		5 369	5 398	5 395
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	1 767		
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
Razem kapitały i zobowiązania	-	1 734 075	1 589 259	1 429 364

3. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Zysk przed opodatkowaniem		25 160	105 291	28 288	77 866
Korekty razem		-27 913	-389 020	1 809	-245 266
Amortyzacja		3 588	9 666	2 218	6 604
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych		-4 778	-2 532	952	10 974
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-397	-358	-43 783	-44 121
Koszty finansowania zewnętrznego		5 101	10 180	-4 962	-10 218
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		-50 144	-39 245	11 822	-247 378
Zmiana stanu należności		30 445	-337 048	38 001	57 445
Zmiana stanu zapasów		-632	-1 603	-117	836
Zmiana stanu rezerw		-8 108	21 382	5 291	12 436
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		-2 541	-49 462	-8 503	-30 894
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-446		891	-951
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		-2 753	-283 730	30 097	-167 400
Zapłacony podatek dochodowy				-817	18 796
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-2 753	-283 730	29 281	-148 604
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		677	806	341	884
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-2 707	-10 289	-1 859	-7 487
Sprzedaż wartości niematerialnych			107		
Nabycie wartości niematerialnych			-56		-13
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych					
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych				-148 000	-148 000
Splata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych				506	506
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanym		-1 368	-2 733	-10 445	-16 795
Splata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych					
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym					
Sprzedaż instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej			90 510	90 510	90 510
Nabycie instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej		-5 259	-5 309	-26 117	-29 602
Otrzymane dywidendy		3 099	49 462	18 598	43 442
Otrzymane odsetki		791	2 378	1 303	1 863
Pozostałe wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej					
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-4 767	124 876	-75 162	-64 692
Wpływy od akcjonariuszy					199 364
Wypłaty na rzecz właścicieli			-11 009		-19 266

Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	12 016	65 821	9 291	9 291
Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-5 397	-6 371	-12 804	-27 565
Splaty zobowiązań z tytułu leasingu	-2 480	-7 466	-2 205	-6 867
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych				
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych				
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-5 891	-12 558	-6 266	-12 081
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe	4 778	2 532	-952	-10 974
Środki pieniężne z działalności finansowej	3 025	30 949	-12 936	131 901
<u>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</u>	<u>-4 495</u>	<u>-127 905</u>	<u>-58 817</u>	<u>-81 395</u>
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	54 269	177 680	207 105	229 682
Środki pieniężne na koniec okresu	49 775	49 775	148 288	148 288
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	39 137	39 137	139 585	139 585

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
Stan na 01-01-2025	11 009	197 529	115 103	493 202	816 844		816 844
Łączne zyski (straty) za okres				94 482	94 482		<u>94 482</u>
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				94 482	94 482		<u>94 482</u>
Wkłady właścicieli							
Wypłaty 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							-
Zmiany kapitału własnego w okresie				83 473	83 473		83 473
Stan na 30-09-2025	11 009	197 529	115 103	576 675	900 316		900 316

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
Stan na 01-01-2024	9 174		115 103	416 549	540 827		540 827
Łączne zyski (straty) za okres				95 919	95 919		95 919
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				95 919	95 919		95 919
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							-
Zmiany kapitału własnego w okresie	1 835	197 529		76 653	276 017		276 017
Stan na 31-12-2024	11 009	197 529	115 103	493 202	816 844		816 844

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
Stan na 01-01-2024	9 174		115 103	416 549	540 827		540 827
Łączne zyski (straty) za okres				70 338	70 338		<u>70 338</u>
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				70 338	70 338		<u>70 338</u>
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							-
Zmiany kapitału własnego w okresie	1 835	197 529		51 072	250 436		<u>250 436</u>
Stan na 30-09-2024	11 009	197 529	115 103	467 621	791 262		791 262

5. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Koszty sprzedaży					
Koszty zarządu		-18 018	-39 029	-12 694	-33 386
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne					
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne					
Koszty restrukturyzacji					
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		-328	-886	191	151
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych		397	358	341	679
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		3 099	49 462	18 598	43 442
Odsetki		791	2 378	1 303	1 863
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		-286	-2 532	-952	-10 974
Inne przychody		1 602	7 726	22 582	31 530
Inne koszty		-1 597	-4 468	-20 813	-25 428
Przychody razem		5 889	59 924	43 016	77 665
Koszty razem		-20 228	-46 915	-34 459	-69 787

6. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Odsetki od kredytów		-2 606	-7 802	-5 384	-9 240
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		-443	-1 210	-284	-960
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych		-493	-1 198	-516	-1 760
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek				-82	-121
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		-2 083	-2 389	-989	-4 043
Koszty razem finansowe		-5 626	-12 599	-7 255	-16 124

7. Koszty według rodzaju

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Amortyzacja	-3 588	-9 666	-2 218	-6 604
Zużycie materiałów i energii	-84 456	-229 679	-58 690	-199 751
Usługi obce	-339 346	-878 860	-324 718	-920 388
Podatki i opłaty, w tym:	-695	-2 513	-296	-853
Wynagrodzenia	-25 013	-70 877	-16 496	-47 334
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-6 765	-15 383	-566	-9 489
Pozostałe koszty rodzajowe	-9 641	-21 892	-12 910	-22 390
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-580	-2 598	-5 038	-14 807
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki				
Razem	-470 083	-1 231 468	-420 933	-1 221 618

8. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>2 818</u>	<u>2 307</u>	<u>487</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych	2 818	2 307	487
inne należności od pozostałych jednostek			
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>722 450</u>	<u>447 326</u>	<u>465 487</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych	24 636	20 959	22 346
należności handlowe od pozostałych jednostek	527 306	94 475	188 631
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	32 340	35 304	41 066
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	1	14	4
kwoty przekazane na dostawy	2 638	20 974	19 837
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	6 797	26 137	19 272
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	4 163	10 623	1 140
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	124 570	238 841	173 192
<u>Razem</u>	<u>725 269</u>	<u>449 633</u>	<u>465 974</u>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
<u>Należności handlowe brutto</u>	<u>754 489</u>	<u>478 985</u>	<u>489 555</u>
nieprzeterminowane, w tym:	700 422	414 431	423 542
wymagalne do 1 miesiąca	639 282	364 973	369 393
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	28 800	14 154	13 084
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	32 340	35 304	41 066
wymagalne od 1 roku do 5 lat			
przeterminowane, w tym:	54 067	64 554	66 012
przeterminowane do 1 miesiąca	280	16 489	6 314
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	5 236	117	20 297
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	794	7 398	6 339
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	1 660	3 454	4 268
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	46 096	37 096	28 795
odpis na ryzyko kredytowe	-7 663	-7 663	-2 023
odpis aktualizujący należności	-21 557	-21 689	-21 557
<u>Należności handlowe netto</u>	<u>725 269</u>	<u>449 633</u>	<u>465 974</u>

9. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
<u>Zobowiązania długoterminowe</u>	<u>93 011</u>	<u>66 276</u>	<u>51 045</u>
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	56 417	45 746	46 673
Zaliczki otrzymane	36 594	20 530	4 372
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<u>Zobowiązania krótkoterminowe</u>	<u>446 561</u>	<u>503 469</u>	<u>424 552</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	8 761	117 141	62 702
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	3 669	18 237	13 225
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		3 635	3 635
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	271 055	165 818	169 924
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	3 720	3 870	21 074
Zaliczki otrzymane	30 174	7 522	7 676
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	6 440	5 114	5 745
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	5 408	3 959	3 820
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	117 335	130 642	136 749
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych		47 530	
<u>Razem</u>	<u>539 572</u>	<u>569 745</u>	<u>475 596</u>

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
<u>Zobowiązania handlowe</u>	<u>539 572</u>	<u>569 745</u>	<u>475 596</u>
<u>nieprzeterminowane</u>	<u>498 682</u>	<u>551 341</u>	<u>434 297</u>
wymagalne do 1 miesiąca	245 005	305 184	157 765
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	13 158	41 717	81 063
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	147 508	138 164	144 425
wymagalne od 1 roku do 5 lat	93 011	66 276	51 045
przeterminowane do 1 miesiąca	34 642	15 709	38 056
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	6 248	2 695	3 243
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
<u>Przeterminowane razem</u>	<u>40 890</u>	<u>18 404</u>	<u>41 299</u>

XIII. INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

Najważniejszymi dokonaniem Emitenta w raportowanym okresie było:

- rozwój na nowych rynkach budownictwa: infrastruktury kolejowej oraz energetycznej n-intensywne ofertowanie, którego wyniki nastąpiły po upływie okresu raportowania;
- wybór 14 ofert na łączną kwotę 1 857 tys. złotych netto w raportowanym okresie (w sumie 18 ofert na łączną kwotę 4 095 tys. złotych netto do 27.11.2025)
- zawarcie 18 umów na łączną kwotę 2 328 tys. złotych netto w raportowanym okresie (w sumie 20 umów na łączną kwotę 2 472 złotych netto do 27.11.2025)

Listę zawartych umów w raportowanym okresie prezentuje poniższa tabela.

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
10.01.2025	92.863	Gmina Miękinia	„Stworzenie warunków dla rozwoju Podstrefy Miękinia w ramach Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – UKŁAD KOMUNIKACYJNY”. Konsorcjum firm w składzie: - MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum) - KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum)
03.02.2025	128.964	GDDKiA	Projekt i budowa obwodnicy Kamienia Krajeńskiego i Sępólna Krajeńskiego z podziałem na 2 części: - część 1: Projekt i budowa obwodnicy Kamienia Krajeńskiego w ciągu drogi krajowej nr 25 na odcinku od km 81+100 do km 84+405; - część 2: Projekt i budowa obwodnicy Sępólna Krajeńskiego w ciągu drogi krajowej nr 25 na odcinku od km 90+540 do km 96+317. Konsorcjum firm w składzie: - KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Lider Konsorcjum), - MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum)
12.02.2024	144.700	Agencją Rozwoju Miasta Krakowa sp. z o.o.	Budowa budynku usługowego: Krakowskie Centrum Muzyki przy ul. Piastowskiej w Krakowie – II Etap
05.03.2025	188.481	AMW SINEVIA S.A.	Kompleksowe wykonanie robót drogowych, nawierzchni lotniskowych, placów manewrowych, parkingów na lotnisku w Świdwinie
05.03.2025	17.297	AMW SINEVIA S.A.	Kompleksowa budowa budynku Naziemnej Obsługi Statków Powietrznych (NOSP) wraz z infrastrukturą towarzyszącą w ramach zadania nr 54050 „Budowa budynku SIL i NOSP”
12.05.2025	110.056	Województwo Mazowieckie	Budowa drogi wojewódzkiej klasy G - zachodniej obwodnicy Mławy na odcinku między ulicą Gdyńską, a nowoprojektowaną drogą krajową S7. Konsorcjum firm w składzie: - MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum), - KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum),

20.06.2025	216.884	GDDKiA	„Zaprojektowanie i rozbudowa drogi krajowej nr 25 na odcinku Biskupice Ołoboczne – Ostrów Wielkopolski”. Konsorcjum firm w składzie: - KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobyłarni (Lider Konsorcjum), - MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum),
02.07.2025	96.929	Skarb Państwa – Prokuratura Regionalna w Gdańsku	realizacja zamówienia publicznego pn.: „Budowa budynku Prokuratury Regionalnej w Gdańsku wraz z zagospodarowaniem terenu”.
03.07.2025	67.823	AMW SINEVIA Sp. z o.o.	realizacja zadania o oznaczeniu SVA/4620-70/2025
18.07.2025	49.500	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy	Zawarcie przez spółkę zależną Emitenta JHM DEVELOPMENT S.A. budowa w formule generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego w stanie deweloperskim wraz z infrastrukturą techniczną, parkingami oraz przebudową i rozbudową układu drogowego.
21.07.2025	98.621	GDDKiA	„Zaprojektowanie i budowa drugiej jezdni obwodnicy Wyrzyska w ciągu drogi ekspresowej S10 wraz z wzmocnieniem jezdni istniejącej do KR6”.
21.07.2025	446.700	GDDKiA	„Zaprojektowanie i budowa drogi ekspresowej S11 Ostrów Wlkp. – Kępno; odcinek I węzeł Przygodzice – węzeł Ostrzeszów Północ (bez węzła)”.
21.07.2025	46.524	PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. z siedzibą w Warszawie	Ciągła wymiana szyn i podkładów w torze nr 1 linii kolejowej nr 281 Oleśnica – Chojnice (odcinek Kcynia – Nakło nad Notecią) oraz w torze nr 1 linii kolejowej nr 356 Poznań Wschód – Bydgoszcz Główna (na odcinku granica IZ – Kcynia) wraz z robotami towarzyszącymi”. konsorcjum firm z Grupy MIRBUD w składzie: MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum) oraz PBS Transkol Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Partner Konsorcjum)
22.07.2025	154.135	Gmina Sławków	Budowa łącznika drogowego pomiędzy Drogą Krajową nr 94 a Euroterminalem i stacją PKP LHS w Sławkowie dla rozwoju transportu intermodalnego”.
28.07.2025	68.702	AMW SINEVIA Sp. z o.o.	Realizacja zadania o oznaczeniu SVA4/W/DI-IPI/2025/00509.
27.08.2025	63.978	ACE 9 Sp. z o.o.	Budowa Centrum Handlowo – Usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Siemianowicach Śląskich
28.08.2025	38 708	AMW SINEVIA Sp. z o.o.	Budowa budynków w ramach zadania nr 42282.
03.09.2025	128.740	GDDKiA	Zaprojektowanie i budowa obwodnicy miejscowości Wschowa i Dębowa Łęka w ciągu drogi krajowej nr 12”
31.10.2025	50.350	WAMA Construction sp. z o.o.	podpisaniu przez spółkę zależną Emitenta – JHM DEVELOPMENT S.A., umowy, na budowę w formule generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego.
06.11.2025	10.684	Powiat Inowrocławski	Prace projektowe i roboty drogowe w systemie zaprojektuj i wybuduj dla zadania pn. Rozbudowa drogi Inowrocław – Solec Kujawski oraz Nowa Wieś Wielka -
19.11.2025	36.750	BIG KONSTANTYNÓW Sp. z o.o.	Budowa w formule „zaprojektuj i wybuduj” Centrum Handlowo-Usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą w Konstantynowie Łódzkim.

Ponadto w raportowanym okresie miały miejsce poniższe zdarzenia.

W dniu 11.09.2025r. Emitent iż otrzymał zawiadomienie od PCO Spółka Akcyjna (adres: ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego 28, 03-982 Warszawa) o unieważnieniu postępowania pn. „Rozbiórka istniejącego budynku D i budowa nowego budynku produkcyjnego 4-kondygnacyjnego wraz z instalacjami i infrastrukturą towarzyszącą w Warszawie, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 28

w dniu 30.09.2025r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Zarządu Powiatu Inowrocławskiego (adres: ul. Mątewska 17, 88-100 Inowrocław), iż w postępowaniu przetargowym pn. „Prace projektowe i roboty drogowe w systemie zaprojektuj i wybuduj dla zadania pn. Rozbudowa drogi Inowrocław – Solec Kujawski oraz Nowa Wieś Wielka - Leszyce” w podziale na części 1 i 2 jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta.

Część 1: Prace projektowe i roboty drogowe w systemie zaprojektuj i wybuduj - odcinek Inowrocław – Rojewo – Jezuitska Struga – Stara Wieś, łączna długość odcinka – około 19 km.

Wartość oferty: 131 416 123,97 złotych brutto.

Część 2: Prace projektowe i roboty drogowe w systemie zaprojektuj i wybuduj - odcinek Leszyce – Nowa Wieś Wielka – oraz odcinek węzeł Solec Kujawski – Park Przemysłowy Solec Kujawski, łączna długość odcinka – około 13 km.

Wartość oferty: 66 345 578,96 złotych brutto.

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

W raportowanym okresie w Spółkach Grupy Kapitałowej nie nastąpiła zmianach sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta.

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

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

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

Jako czynnik o nietypowym charakterze występujący w raportowanym okresie mający znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe należy wskazać konflikt zbrojny w Ukrainie. Wpływ tego czynnika opisano w Nocie 40 Czynniki Ryzyka – Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Ukrainie.

Pozostałe czynniki i zdarzenia, w szczególności o nietypowym charakterze, mające wpływ na osiągnięty wynik finansowy zostały opisane w Nocie 40.

Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.

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

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

W raportowanym okresie Emitent nie dokonał emisji, wykupu i spłaty dłużnych oraz kapitałowych papierów wartościowych.

Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane rozszerzone sprawozdanie finansowe za III kwartał 2025 r., nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
31.10.2025	50.350	WAMA Construction sp. z o.o.	podpisaniu przez spółkę zależną Emitenta – JHM DEVELOPMENT S.A., umowy, na budowę w formule generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego. wielorodzinnego w stanie deweloperskim wraz z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w Żyrardowie, przy ul. St. Wyspiańskiego 8.
06.11.2025	10.684	Powiat Inowrocławski	Prace projektowe i roboty drogowe w systemie zaprojektuj i wybuduj dla zadania pn. Rozbudowa drogi Inowrocław – Solec Kujawski oraz Nowa Wieś Wielka - Leszyce" w podziale na części 1 i 2.
19.11.2025	36.750	BIG KONSTANTYNÓW Sp. z o.o.	Budowa w formule „zaprojektuj i wybuduj” Centrum Handlowo-Usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą w Konstancynie Łódzkim.

W dniu 03.10.2025r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Gminy Olsztyn (adres: Pl. Jana Pawła II nr 1, 10-101 Olsztyn), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego na budowę nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 527 na odcinku od granicy miasta do wiaduktu nad koleją (ulica Nowobałtycka) w Olsztynie jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta.

Wartość oferty: 188 740 937,43 zł brutto.

W dniu 04.11.2025r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Opolu (adres: ul. Niedziałkowskiego 6, 45-085 Opole), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego pn. „Budowa obwodnicy Sidziny w ciągu drogi krajowej nr 46” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta.

Wartość oferty: 149 146 744,19 zł brutto.

W dniu 06.11. 2025 Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. (adres: ul. Targowa 74, 03-734 Warszawa), iż w postępowaniu przetargowym pn. Wykonanie dokumentacji wykonawczej i realizacja robót budowlanych, w ramach projektów: „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Białystok – Knyszyn”, „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Knyszyn – Osowiec”, „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Osowiec – Elk” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum firm (dalej: „Konsorcjum”) w składzie:

- TORPOL S.A. z siedzibą w Poznaniu (Lider Konsorcjum) oraz
- MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum).

Kryterium oceny ofert złożonych w ramach ww. przetargu stanowi cena brutto [waga 100%].

Wartość oferty: 4.566.983.422,63 zł brutto, w tym:

- Zakres podstawowy: 2.646.091.664,61 zł brutto,
- Prawo opcji nr 1: 1.770.593.941,83 zł brutto,
- Prawo opcji nr 2: 96.233.511,31 zł brutto,
- Prawo opcji nr 3: 9.069.470,73 zł brutto,
- Prawo opcji nr 4: 24.134.989,09 zł brutto,
- Prawo opcji nr 5: 13.664.345,06 zł brutto,
- Opcja na interfejs: 7.195.500,00 zł brutto.

Udział Emitenta w Konsorcjum wynosi 50%.

Skutki zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek, uzyskania lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi oraz inwestycjami długoterminowymi, a także podziału, restrukturyzacji lub zaniechania działalności oraz wskazanie jednostek podlegających konsolidacji.

W raportowanym okresie nie nastąpiły zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej.

Emitent sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Jednostki podlegających konsolidacji Emitent wskazał w niniejszym raporcie w punkcie „Podmioty zależne i metody konsolidacji”

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

W okresie objętym sprawozdaniem Emitent nie publikował prognoz, a wskazany okres nie był objęty prognozami publikowanymi w poprzednich okresach.

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

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2025r- 30.09.2025r.

Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji Emitenta.

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2025r- 30.09.2025r.

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

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2025r- 30.09.2025r..

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

Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności Emitenta lub jego jednostki zależnej.

Na dzień sporządzenia raportu nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej istotne postępowania dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Emitenta.

W dniu 25.02.2020 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 (łącznik), obwodnica Bolkowa, budowa fragmentu drogi ekspresowej S-5. Łączna wartość sporów KOBYLARNIA S.A. z GDDKiA na dzień 31.03.2025r wyniosła 71.820 tys. zł.

Informacje nt. postępowań sądowych zostały przedstawione w Nocie nr 38 – Sprawy Sądowe do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2025r- 30.09.2025r.

Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

W raportowanym okresie nie nastąpiły istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych

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

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

Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu.

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 39 – Zobowiązania warunkowe do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2025r- 30.09.2025r..

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

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

Najważniejszym czynnikiem wpływającym na rozwój jest koniunktura w krajowym sektorze budowlanym, która w bezpośredni sposób jest uzależniona od stopy wzrostu PKB, poziomu inwestycji krajowych, czy pozycji konkurencyjnej Spółek z Grupy MIRBUD określającej ich zdolność do pozyskiwania kontraktów i klientów. Ta z kolei w ocenie Zarządu jednostki dominującej zależeć będzie przede wszystkim od:

Czynników zewnętrznych

- dalszej realizacji inwestycji ze środków pochodzących z funduszy unijnych,
- sytuacji gospodarczej w państwach Unii Europejskiej,
- polityki rządowej dotyczącej budownictwa, w tym szczególnie mieszkaniowego,
- polityki monetarnej (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów),
- sytuacji na rynkach finansowych,
- dostępności i koszty kredytów bankowych i gwarancji,
- trendów w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań,
- poziomu i warunków konkurencji,
- tempa wzrostu inwestycji w obszarze sektora publicznego (w szczególności inwestycji w budownictwie drogowym),
- kształtowania się poziomu cen materiałów budowlanych jak i usług budowlanych,
- dostępności na rynku wykwalifikowanej kadry pracowników i poziomu ich płac,
- popytu w budownictwie mieszkaniowym,
- przebiegu i konsekwencji konfliktu zbrojnego w Ukrainie

- zwiększenia przez Skarb Państwa wysokości maksymalnego progu waloryzacji dla kontraktów zawieranych przed wybuchem konfliktu zbrojnego w Ukrainie
- wypłaty odszkodowania za skutki pożaru CH Marywilska 44

Czynników wewnętrznych:

- kondycji finansowej Spółek z Grupy w szczególności MIRBUD S.A.,
- ugruntowanej pozycji w sektorze budownictwa kubaturowego przemysłowego,
- systematycznego rozwoju Grupy w branży inżynieryjno-drogowej,
- systematycznego wypełniania portfela zamówień na lata 2025 – 2028,
- zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2025 – 2028,
- dalszego rozwijania działalności deweloperskiej poprzez realizację projektów w Łodzi, Poznaniu, Gdańsku, Bydgoszczy, Jastrzębiej Górze,
- usuwania skutków pożaru CH MARYWILSKA 44 sp. z o.o. ,odbudowy i komercjalizacji po okresie wstrzymania handlu,
- wysokości poziomu marży na realizacji kontraktów osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji oraz ulepszanie rozwiązań technicznych realizacji budowy, także dzięki realizacji procesu opracowania i wdrażania informatycznego systemu zarządzania (nowoczesny system zarządzania w opinii Emitenta wpłynie na poprawę kontroli nad działalnością operacyjną dzięki szczegółowym bieżącym analizom poszczególnych projektów, usprawni ewidencję finansów, wpłynie pozytywnie na efektywność pracy i ograniczy ryzyko działalności podstawowej),
- poziomu sprzedaży jednostek mieszkalnych w realizowanych inwestycjach deweloperskich,
- dalszych inwestycji w nowoczesny park maszynowy,
- osiągnięcia zgodnych z planowanymi wyników finansowych przez spółki zależne w Grupie.

XIV. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd oraz zatwierdzone do publikacji dnia 27 listopada 2025 roku.

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu

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