



GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD

SKONSOLIDOWANE PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026 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	17
IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	18
V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	20
VI. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	22
VII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	24
VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI PRZEZ GRUPĘ	27
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	48
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	62
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe.....	63
Nota 7. Aktywa biologiczne	65
Nota 8. Inne aktywa gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	65
Nota 9. Zapasy	65
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	66
Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania	66
Nota 12. Kapitały	67
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 I PÓŁROCZE 2026 ROKU	128
1. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	128
2. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	130
3. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	132
4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	134
5. Pozostałe przychody i koszty operacyjne	137
6. Koszty finansowe	138
7. Koszty według rodzaju	138
8. Należności handlowe i pozostałe	139
9. Zobowiązania handlowe i pozostałe	140
XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	141

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na koniec miesięcznych okresów: 1 euro =			4,2522	4,2208
Przychody ze sprzedaży	1 457 401	1 216 826	342 741	288 293
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	74 916	57 160	17 618	13 543
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	56 883	45 670	13 377	10 820
Zysk (strata) netto	44 882	36 120	10 555	8 558
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	44 882	36 120	10 555	8 558
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-231 105	-308 497	-54 350	-73 090
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-24 058	-32 939	-5 658	-7 804
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	163 997	62 055	38 568	14 702
Przepływy pieniężne netto razem	-91 166	-279 380	-21 440	-66 191
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,41	0,33	0,10	0,08
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,41	0,33	0,10	0,08

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,2963	4,2267
Aktywa razem	3 261 134	2 869 055	759 056	678 793
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 044 791	1 675 576	475 942	396 427
Zobowiązania długoterminowe	1 086 013	733 166	252 779	173 461
Zobowiązania krótkoterminowe	958 778	942 410	223 164	222 966
Kapitał własny	1 216 343	1 193 479	283 114	282 367
Kapitał podstawowy	11 009	11 009	2 563	2 605
Liczba akcji w sztukach	110 093 000	110 093 000	110 093 000	110 093 000
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	11,05	10,84	2,57	2,56
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	11,05	10,84	2,57	2,56

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na koniec miesięcznych okresów: 1 euro =			4,2522	4,2208
Przychody ze sprzedaży	1 177 925	800 128	277 015	189 568
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	56 072	39 153	13 187	9 276
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	48 296	80 130	11 358	18 985
Zysk (strata) netto	38 981	73 493	9 167	17 412
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	38 981	73 493	9 167	17 412
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-156 017	-280 978	-36 691	-66 570
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-28 399	129 643	-6 679	30 715
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	80 447	27 924	18 919	6 616
Przepływy pieniężne netto razem	-103 970	-123 411	-24 451	-29 239
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,35	0,67	0,08	0,16
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,35	0,67	0,08	0,16

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,2963	4,2267
Aktywa razem	2 032 160	1 870 885	473 002	442 635
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 070 888	926 575	249 258	219 220
Zobowiązania długoterminowe	367 343	314 621	85 502	74 437
Zobowiązania krótkoterminowe	703 544	611 955	163 756	144 783
Kapitał własny	961 272	944 310	223 744	223 415
Kapitał podstawowy	11 009	11 009	2 563	2 605
Liczba akcji w sztukach	110 093 000	110 093 000	110 093 000	110 093 000
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	8,73	8,58	2,03	2,03
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	8,73	8,58	2,03	2,03

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

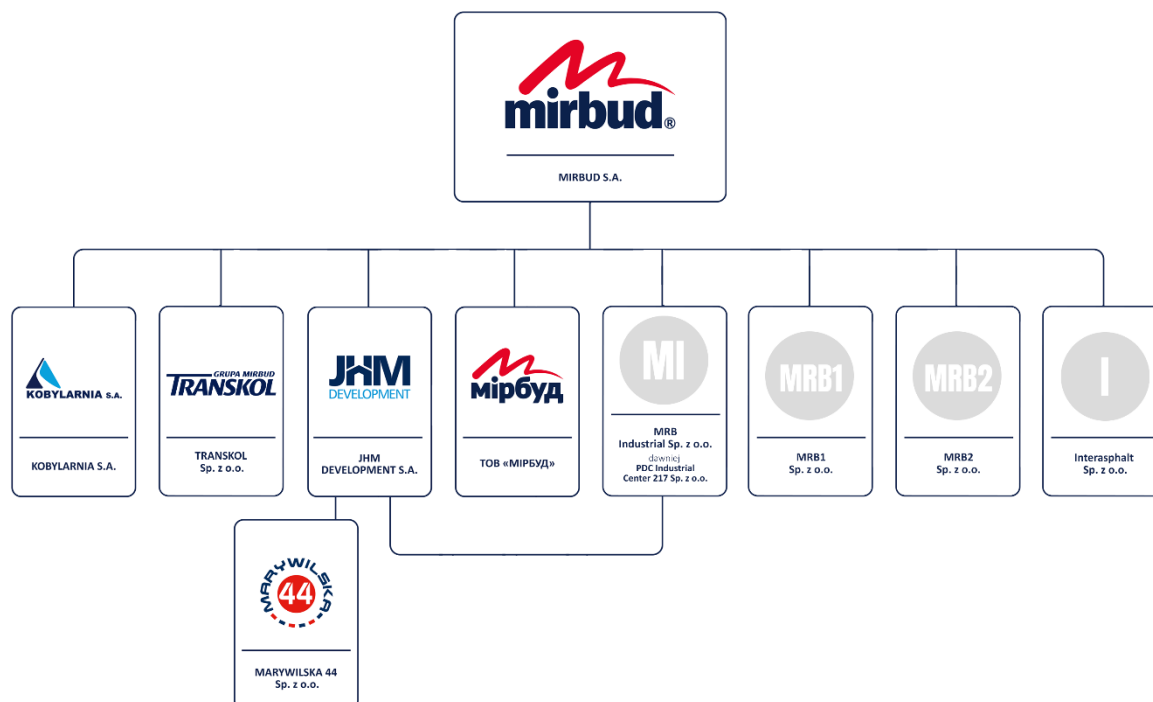
Zarząd	
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu
Tomasz Sałata	Członek Zarządu
Anna Więzowska	Członek Zarządu
Michał Niemyt	Członek Zarządu
Rada Nadzorcza	
Radosław Niewiadomski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Maria Bujnowska	Sekretarz 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 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.

W dniu 27 lutego 2026 roku Rada Nadzorcza Emitenta podjęła Uchwałę w sprawie powołania do składu Zarządu MIRBUD S.A. Pana Michała Niemyt z dniem 1 marca 2026 roku.

Od dnia 30 czerwca 2026 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki MIRBUD S.A. nie uległ zmianie.

Struktura grupy kapitałowej na dzień 30 czerwca 2026 roku



W dniu 9 lutego 2024 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała sprzedaży 6.148 udziałów w kapitale zakładowym Spółki MRB Industrial Sp. z o.o. (dawniej: 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 MRB Industrial Sp. z o.o. (dawniej: 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 MRB Industrial Sp. z o.o. (dawniej: 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 MRB Industrial Sp. z o.o. (dawniej: 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 MRB Industrial Sp. z o.o. (dawniej: 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 MRB Industrial Sp. z o.o. (dawniej: PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.)

W dniu 14 stycznia 2026 r. na podstawie Aktu Notarialnego Repertorium A nr 380/2026 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o. (dawniej: PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie podjęło Uchwałę nr 2/2026 zmieniającą umowę Spółki poprzez jej uchylene i przyjęcie tekstu jednolitego umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zmieniając nazwę Spółki z PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. na MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o.

W dniu 14 stycznia 2026 roku na podstawie Aktu Notarialnego Repertorium A nr 380/2026 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o. (dawniej: PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie podjęło Uchwałę nr 1/2026 na mocy, której postanowiono podwyższyć kapitał zakładowy spółki z kwoty 2.075 tys. PLN o kwotę 12.375 tys. PLN, tj. do kwoty 14.450 tys. PLN, poprzez utworzenie 247.500 nowych udziałów, o wartości nominalnej 50 PLN każdy.

Nowo utworzone udziały objęła spółka MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach za łączną cenę 123.750 tys. PLN i pokryła wkładem pieniężnym. Nadwyżka ponad łączną wartość nominalną udziałów w wysokości 111.375 tys. PLN przekazana została na kapitał zapasowy spółki MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o. (dawniej: PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie.

Zmiany dotyczące umowy Spółki, jak i zmiany w kapitale zostały zarejestrowane w KRS w dniu 16 lutego 2026 roku.

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy Spółki MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o. wynosi 14.450 tys. zł, a struktura własnościowa przedstawia się następująco:

- 97,87% udział MIRBUD S.A.,
- 2,13% udział JHM Development S.A.

W dniu 15 stycznia 2026 roku Spółka MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o. w całości spłaciła zaciągniętą pożyczkę od spółki MIRBUD S.A. w kwocie 123 190 tys. PLN.

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

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

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

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

W dniu 14 stycznia 2026 roku zawarta została umowa sprzedaży 700.000 sztuk udziałów Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. celem ich umorzenia za wynagrodzeniem w wysokości 35.000 tys. zł.

W dniu 6 marca 2026 roku w KRS zarejestrowane zostało obniżenie kapitału. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. posiada 639.800 sztuk udziałów o łącznej wartości nominalnej 31.990 tys. zł.

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 TRANSKOL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach.

W dniu 4 lutego 2025 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników 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 czerwca 2026 roku Spółka MIRBUD S.A. posiadała 100% udziałów w kapitale zakładowym 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 MRB1 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. Podstawowym

przedmiotem działalności Spółki MRB1 sp. z o.o. według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest „Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych (68.12.Z)”.

Jednostka stanowi Spółkę celową, której jedynym przedmiotem działalności jest realizacja przedsięwzięcia pn. „Zaprojektowanie, wybudowanie i eksploatacja Ośrodka Sportowo – Rekreacyjnego na Olechowie-Janowie” w Łodzi w formule partnerstwa publiczno – prywatnego dla Podmiotu Publicznego – Miasta Łódź. Na dzień publikacji sprawozdania obiekt jest w trakcie budowy, a jej zakończenie planowane jest w trzecim kwartale 2027 r. Po wybudowaniu, Spółka MRB1 sp. z o.o. będzie utrzymywała technicznie Obiekt przez okres 20 lat.

W dniu 26 listopada 2025 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki MRB1 Sp. z o.o. podjęło Uchwałę nr 1/2026 na mocy, której dokonano podwyższenia kapitału zakładowego Spółki MRB1 Sp. z o.o. do kwoty 100 tys. PLN. oraz dokonała wpłaty na podwyższenie kapitału zapasowego Spółki (agio) w wysokości 4.900 tys. PLN. Nowoutworzone udziały w podwyższonym kapitale zostały objęte przez jedynego wspólnika Spółki tj. przez Spółkę MIRBUD S.A.

W dniu 9 października 2025 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała zakupu 100 udziałów za łączną kwotę 426 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.

W dniu 12 marca 2026 roku na podstawie Aktu Notarialnego Rep. A Nr 2926/2026 została utworzona Spółka MRB2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 19 marca 2026 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001230226. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki MRB2 sp. z o.o. według Polskiej Klasyfikacji Działalności są „Roboty związane z budową dróg i autostrad (42.11.Z)”.

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	MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o. (dawniej: 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	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	MRB1 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.
Konsolidowana metodą pełną

Nazwa jednostki	MRB2 Sp. z o. o.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	8361892722
REGON	544320114
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.
Konsolidowana metodą pełną

Nazwa jednostki	INTERASPHALT Sp. z o. o.
Siedziba	Oborniki
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	7810025165
REGON	631575982
Dane adresowe	ul. Przemysłowa 3; 64-600 Oborniki
Telefon	+ 48 (46) 833 97 32
Fax:	+ 48 (46) 833 97 32
Poczta elektroniczna	sekretariat@mirbud.pl
Strona internetowa	

Konsolidowana metodą pełną
Dział w segmencie działalności budowlano – montażowej.

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 niemieszkalnych, budowy dróg i kolei, wykonywania specjalistycznych robót budowlanych, prac wykończeniowych i architektonicznych.

Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 2.377.752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 30 czerwca 2026 r. wynosi 199.969,01 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30 czerwca 2026 r. wartość wniesionego kapitału wynosiła 330.877,09 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Podstawa sporządzenia

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

Oświadczenia Zarządu

Zarząd jednostki dominującej (dalej „Zarząd”) oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy skonsolidowane półroczne sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej Emitenta oraz jej wynik finansowy.

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

Niniejsze skonsolidowane półroczne sprawozdanie finansowe podlega przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Kontynuacja działalności

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

Waluta funkcjonalna

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

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

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

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

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

IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
<u>Działalność kontynuowana</u>			
Przychody ze sprzedaży	17	1 457 401	1 216 826
Koszt własny sprzedaży	18	-1 325 124	-1 128 566
Zysk brutto na sprzedaży		132 277	88 259
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	17 555	23 329
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-74 916	-54 428
EBIT		74 916	57 160
Przychody finansowe		598	1 833
Koszty finansowe	21	-18 631	-13 323
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		56 883	45 670
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-12 000	-9 550
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		44 882	36 120
<u>Działalność zaniechana</u>	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>		44 882	36 120
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	44 882	36 120

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
Inne całkowite dochody netto	24		
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	-	-

Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Łącznie całkowite dochody		44 882	36 120
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	44 882	36 120

Zysk na jedną akcję w PLN

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Podstawowy zysk na akcję, w tym:	0,41	0,33
Z działalności kontynuowanej	0,41	0,33
Z działalności zaniechanej		
Rozwodniony zysk na akcję, w tym:	0,41	0,33
Z działalności kontynuowanej	0,41	0,33
Z działalności zaniechanej		

V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Aktywa trwałe		970 430	1 002 296	870 047
Rzeczowe aktywa trwałe	1	326 876	333 493	289 326
Nieruchomości inwestycyjne	2	415 926	432 042	446 133
Wartości niematerialne	3	9 256	9 336	9 260
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	139 034	140 635	74 883
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	2 264	2 681	3 150
rozliczenia międzyokresowe		903	1 123	1 351
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	77 075	84 110	47 295
Aktywa obrotowe		2 290 703	1 866 759	1 725 176
Zapasy	9	804 298	396 886	410 690
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	6 934	31 078	49 988
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	1 297 901	1 166 048	1 147 076
rozliczenia międzyokresowe		67 859	80 267	111 799
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	22	32	32
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	181 548	272 715	117 390
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem	-	3 261 134	2 869 055	2 595 223

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Kapitał własny	12	1 216 343	1 193 479	1 120 131
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:		784 295	761 432	688 084
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>		<i>44 882</i>	<i>112 264</i>	<i>36 120</i>
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 216 343	1 193 479	1 120 131
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Zobowiązania razem		2 044 791	1 675 576	1 475 092
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		1 086 013	733 166	686 371
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	148 122	168 711	132 063
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	6 857	6 889	9 085
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	387 376	341 466	362 781
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	543 658	216 100	182 442
rozliczenia międzyokresowe				
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		958 778	942 410	788 721
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	12 643	11 014	5 081
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	230 261	108 352	97 498
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	714 627	819 579	686 132
rozliczenia międzyokresowe		14 596	7 940	5 548
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	1 247	3 464	10
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
Razem kapitały i zobowiązania	-	3 261 134	2 869 055	2 595 223

VI. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN		
		Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Zysk przed opodatkowaniem		56 883	144 650	45 670
Korekty razem		-284 360	-174 467	-354 167
Amortyzacja		18 693	30 905	14 658
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych		-891	-3 489	-1 659
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-2 905	-1 023	-1 192
Koszty finansowania zewnętrznego		13 919	19 420	9 551
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		215 043	177 671	49 490
Zmiana stanu należności		-100 478	-414 508	-365 419
Zmiana stanu zapasów		-407 412	-36 266	-50 070
Zmiana stanu rezerw		-18 992	54 569	-5 012
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych			-3 009	-3 656
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-1 337	1 262	-857
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		-227 477	-29 817	-308 496
Zapłacony podatek dochodowy		-3 628	-28 225	
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-231 105	-58 042	-308 497
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		689	8 225	92
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-41 854	-31 078	-34 665
Sprzedaż wartości niematerialnych			107	
Nabycie wartości niematerialnych			-321	-148
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		14 909	10 746	
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		2 402		
Nabycie instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej		-800	-66 289	
Otrzymane dywidendy			3 009	
Otrzymane odsetki		598	3 096	1 833
Pozostałe wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej				-50
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-24 058	-72 505	-32 939
Wpływy od akcjonariuszy				
Wypłaty na rzecz właścicieli		-22 019	-11 009	-11 009
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		235 481	153 595	107 837
Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-23 357	-107 077	-27 308

Splaty zobowiązań z tytułu leasingu	-12 482	-24 946	-12 739
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych		60 142	60 000
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych		-45 185	-45 000
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-14 517	-22 516	-11 384
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe	891	3 489	1 659
Środki pieniężne z działalności finansowej	163 997	6 492	62 055
<u>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</u>	<u>-91 166</u>	<u>-124 054</u>	<u>-279 380</u>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych	-91 166	-124 054	-279 380
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	272 715	396 770	396 770
Środki pieniężne na koniec okresu	181 548	272 715	117 390
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	65 256	57 660	41 437

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 01-01-2026	11 009	197 529	223 509	761 432	1 193 479		1 193 479
Łączne zyski (straty) za okres				44 882	44 882		44 882
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				44 882	44 882		44 882
Wkłady właścicieli							
Wyплаты na rzecz właścicieli				-22 019	-22 019		-22 019
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
Zmiany kapitału własnego w okresie				22 864	22 864		22 864
Stan na 30-06-2026	11 009	197 529	223 509	784 295	1 216 343		1 216 343

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				112 264	112 264		<u>112 264</u>
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				112 264	112 264		<u>112 264</u>
Wkłady właścicieli							
Wyплаты na rzecz właścicieli				-11 009	-11 009		<u>-11 009</u>
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym				-2 796	-2 796		<u>-2 796</u>
Zmiany kapitału własnego w okresie				98 459	98 459		98 459
Stan na 31-12-2025	11 009	197 529	223 509	761 432	1 193 479		1 193 479

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				36 120	36 120		36 120
Inne całkowite dochody						-	
Całkowite dochody za okres				36 120	36 120		36 120
Wkłady właścicieli						-	
Wypłaty 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				25 111	25 111		25 111
Stan na 30-06-2025	11 009	197 529	223 509	688 084	1 120 131		1 120 131

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 ujmuje się w ciężar rachunku zysków i strat.

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

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

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

Koszty prac badawczych i rozwojowych

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

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

Wartość firmy

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

Środki trwałe w momencie ich nabycia są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. 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 NBP ogłoszony na dzień poprzedzający dzień przeprowadzenia transakcji.

Za kurs natychmiastowej realizacji na dzień bilansowy przyjmuje się kurs średni NBP ogłoszony na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy

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

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

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

Pozycja aktywów lub zobowiązanie podatkowe nie powstaje, jeśli różnica przejściowa wynika z tytułu wartości firmy albo z tytułu pierwotnego ujęcia innego składnika aktywów lub zobowiązania w transakcji, która nie ma wpływu ani na wynik podatkowy, ani na wynik księgowy. Rezerwa z tytułu podatku

odroczonego jest rozpoznawana od przejściowych różnic podatkowych powstałych w wyniku inwestycji w podmioty zależne i stowarzyszone oraz wspólne przedsięwzięcia, chyba że jednostka jest zdolna kontrolować moment odwrócenia różnicy przejściowej i jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnica przejściowa się nie odwróci.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części, następuje jego odpis. Podatek 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 ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach w odniesieniu do danej jednostki wykazuje się tak, jak gdyby grupa bezpośrednio zbyła odnośne aktywa lub zobowiązania. Może to oznaczać, że kwoty uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach przeklasyfikowuje się do wyniku finansowego.

Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które sporządzający sprawozdanie finansowe wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20% do 50% praw głosu. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych ujmuje się metodą praw własności. Zgodnie z tą metodą inwestycja w jednostce stowarzyszonej jest początkowo ujmowana w cenie nabycia, a wartość bilansowa jest powiększana lub pomniejszana w celu ujęcia udziału inwestora w wyniku jednostki po dacie nabycia udziału. Inwestycja grupy w jednostkach stowarzyszonych obejmuje określoną w dniu nabycia wartość firmy. W przypadku zmniejszenia udziału własnościowego w jednostce stowarzyszonej, ale zachowania znaczącego wpływu, odpowiedniemu przeklasyfikowaniu do wyniku podlega jedynie proporcjonalna część kwot uprzednio ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach. Udział sporządzającego sprawozdanie finansowe w wyniku finansowym po przejęciu wykazuje się w sprawozdaniu z wyniku, zaś jej udział w pozostałych całkowitych dochodach po przejęciu wykazuje się w pozostałych całkowitych dochodach wraz z odpowiednią korektą wartości bilansowej inwestycji. Gdy udział Sporządzającego sprawozdanie finansowe w stratach jednostki stowarzyszonej staje się równy lub większy od jej udziału w tej jednostce stowarzyszonej, obejmującego ewentualne inne niezabezpieczone należności, sporządzający sprawozdanie finansowe przestaje ujmować dalsze straty, chyba że wzięła na siebie obowiązki prawne lub zwyczajowo oczekiwane lub dokonała płatności w imieniu danej jednostki stowarzyszonej.

Na każdy dzień sprawozdawczy grupa ustala czy występują obiektywne dowody na to, że nastąpiła utrata wartości inwestycji w jednostce stowarzyszonej. Jeżeli utrata wartości miała miejsce, grupa oblicza kwotę utraty wartości jako różnicę pomiędzy wartością odzyskiwalną jednostki stowarzyszonej

a jej wartością bilansową i wykazuje tę kwotę obok „udziału w zysku/(stracie) jednostki stowarzyszonej” w sprawozdaniu z wyniku.

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

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

Zasada zakazu kompensat

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

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

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

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

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

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

Zmiany zasad (polityki) rachunkowości dokonuje się w przypadku zmiany przepisów prawnych dotyczących rachunkowości, gdy doprowadzi to do tego, iż zawarte w sprawozdaniu finansowym

informacje o wpływie transakcji, innych zdarzeń i warunków na sytuację finansową, wynik finansowy czy też przepływy pieniężne, będą bardziej wiarygodne.

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

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

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

Pozycje wyjątkowe

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

Segmenty z działalności

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

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

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

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

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

Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

szacunków

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

IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

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

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

XI. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Rzeczowe aktywa trwałe własne	256 595	220 745	213 058
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	70 282	112 748	76 268
Razem	326 876	333 493	289 326
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	140 939	107 040	47 691

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
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:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Koszty	131 623	168 441	128 771
Umorzenie	-61 342	-55 693	-52 503
Razem	70 282	112 748	76 268

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
Stan na 01-01-2025								
Koszty	32 900	53 950	100 418	43 654	1 877	26 052		258 851
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-1 546	-13 899	-6 679				-22 124
Wartość księgowa netto	32 900	52 405	86 519	36 975	1 877	26 052	-	236 727
Zwiększenia	221	20 138	95 740	16 665	2 015	30 148		164 927
w tym nadwyżki z przeszacowania								
Zmniejszenia		-906	-10 298	-629	-1 049	-55 278		-68 161
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji		-2 234	-20 725	-7 171	-766			-30 896
Różnice kursowe								
Stan na 31-12-2025								
Wartość księgowa netto	33 120	71 637	171 961	53 010	2 843	922	-	333 493
Stan na 01-01-2026								
Koszty	33 120	74 516	188 696	65 799	3 014	1 045		366 189
Umorzenie		-2 738	-25 684	-10 457				-38 879
Odpisy aktualizujące								
Wartość księgowa netto	33 120	71 777	163 012	55 342	3 014	1 045	-	327 311
Stan na 30-06-2026								
Koszty	-	1 333	2 836	6 110	171	123	-	10 573
Zwiększenia w tym:		1 407	5 886	7 080	171	2 523		17 067
-nabycia			1 944	7 080	171	2 523		11 718
-nabycia jednostki zależne								
-nadwyżki z przeszacowania								
-przeniesienia								
-inne		1 407	3 942					5 349
Zmniejszenia w tym:		-74	-3 050	-970		-2 400		-6 494
-zbycie			-1 620	-854				-2 474
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży								
-inne		-74	-1 430	-117		-2 400		-4 021
Umorzenie	-	-1 193	-11 785	-3 777	-435	-	-	-17 189
Zwiększenia w tym:		-1 382	-12 881	-4 278	-435			-18 974
-amortyzacja		-1 382	-12 881	-4 278	-435			-18 974
-nabycia jednostki zależne								

-inne								
Zmniejszenia		189	1 096	500				1 785
-zbycie		189	1 096	500				1 785
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży								
-przeniesienia								
-inne								
Odpisy aktualizujące								
-odpisy aktualizujące								
-cofnięcia odpisów aktualizujących								
Różnice kursowe								
Wartość netto	33 120	71 777	163 012	55 342	2 579	1 045	-	326 876
Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	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 związku z zakupem udziałów w Spółce Interasphalt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Obornikach Spółka MIRBUD S.A. na dzień 31 grudnia 2025 roku dokonała wyceny aktywów będących w posiadaniu nabytego Podmiotu. W wyniku przeprowadzonej analizy wzrosła wartość nieruchomości o kwotę 2.311 tys. PLN.

Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty	budynki i budowle	RAZEM
Stan na 01-01-2025	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	2 674	-12 014	-9 340
Przeniesienia na inwestycje pod wynajem			
Przeniesienia do środków trwałych	-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		4 073	4 073
Stan na 31-12-2025	32 435	399 606	432 042
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	-1 207		-1 207
Przeniesienia na inwestycje pod wynajem			
Przeniesienia do środków trwałych/ zapasów			
Sprzedaż	-14 909		-14 909
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Zmiana wartości nieruchomości użytkowanych na podstawie umowy leasingu			
Inne zmiany			
Stan na 30-06-2026	16 320	399 606	415 926

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.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka MIRBUD S.A. zaktualizowała wartość godziwą posiadanej nieruchomości inwestycyjnej w wyniku, której dokonała odpisu w wysokości 12.656 tys. PLN.

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.

Spółka JHM Development S.A. w roku 2025 dokonała sprzedaży lokalu użytkowego w Skierniewicach przy ul. Reymonta w kwocie 1.406 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 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 3.829 tys. PLN.

W kwietniu 2026 roku Spółka JHM Development S.A. dokonała sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej, tj. pawilonu handlowego o powierzchni najmu wynoszącej 4.071 m² położonego w Starachowicach o łącznej wartości 14.909 tys. PLN.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku 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 30 czerwca 2026 roku w wysokości 135.344 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) nieruchomość, będąca własnością Spółki MRB Industrial Sp. z o.o. (dawniej: PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.) położona w miejscowości Chościszowice, gmina Bolesławiec, obejmująca działkę nr 75 z obrębem 0004 Chościszowice, o powierzchni 10,37 ha. Na przedmiotowej nieruchomości spółka realizowała budowę hali z przeznaczeniem na wynajem na cele logistyczno-magazynowe o powierzchni około 50 000 m². Łączna wartość nieruchomości wynosi 121.249 tys. PLN;
- d) budynek Wodny Park Handlowy Marywilska 44 oddany do użytkowania w dniu 31 grudnia 2017 r. o wartości 39.606 tys. PLN;
- e) ujęcie aktywa z tytułu prawa do użytkowania nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44 użytkowanych na podstawie długoterminowych umów dzierżawy – ujęcie zgodnie z MSSF 16 „leasing” na dzień 30 czerwca 2026 roku – 95.800 tys. PLN;
- f) kwota 23.085 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 7.888 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.

W dniu 22 kwietnia 2026 roku Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. zawarła ugodę, w której Ubezpieczyciele spalonej hali Centrum Handlowego wraz z maszynami i urządzeniami zobowiązali się do zapłaty wobec Marywilska 44 Sp. z o.o. pozostałej kwoty zobowiązania powstałego z tytułu zdarzenia. Na dzień publikacji sprawozdania ugoda została zrealizowana.

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

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

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

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Własne	320 125	334 977	348 350
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	95 800	97 065	97 783
Razem	415 926	432 042	446 133

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Aktywowane koszty leasingu	-1 265	-2 461	-1 230
Zmiany wartości godziwej		513	-1 231
Razem	-1 265	-1 948	-2 461

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Wartość księgowa	415 926	432 042	446 133
Przychody z czynszów	9 944	18 989	9 221
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-9 630	-17 180	-7 441
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów	-1 265	-2 461	-1 230
Razem:	-951	-652	550
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych			
Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania			

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
I			
II	415 926	432 042	446 133
III			
Razem	415 926	432 042	446 133

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

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

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

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

Nota 3. Wartości niematerialne

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Wartości niematerialne własne	9 256	9 336	9 260
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	9 256	9 336	9 260
Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań			

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
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:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Koszty	4 281	4 281	4 281
Umorzenie	-4 281	-4 281	-4 281
Razem			

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 01-01-2025						
Koszty		9 037	368			9 405
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-69			-69
Wartość księgowa netto		9 037	299			9 336
Zwiększenia						
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia						
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji						
Różnice kursowe						
Stan na 31-12-2025						
Wartość księgowa netto	-	9 037	299	-	-	9 336
stan na 2026-01-01						
Koszty						
Umorzenie			-80			-80
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto	-	9 037	218	-	-	9 256
stan na 2026-06-30						
Koszty						
Zwiększenia w tym:						
-nabycia						
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne						
Umorzenie			-80			-80
Zwiększenia w tym:			-80			-80
-amortyzacja			-80			-80
-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	-	9 037	218	-	-	9 256

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

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

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

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

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

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

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

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	331	331	381
Inne	138 725	140 336	74 535
Razem	139 056	140 667	74 915

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:
	31.12.2025	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2026 do 30.06.2026	30.06.2026
<u>Długoterminowe aktywa finansowe</u>	140 635	801	2 402	139 034
<u>w jednostkach powiązanych</u>	331	-	-	331
- udziały lub akcje	331			331
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
<u>w pozostałych jednostkach</u>	140 304	801	2 402	138 703
- udziały lub akcje	140 246	800	2 402	138 645
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe	58	1		58
<u>Krótkoterminowe aktywa finansowe</u>	32		-10	22
<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>	32		-10	22
- 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	32		-10	22
<u>Razem</u>	140 667	801	2 391	139 056

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.

W dniu 3 czerwca 2025 roku wykupione udziały własne Marywilka 44 Sp. z o.o. zostały umorzone.

W dniu 14 stycznia 2026 roku zawarta została umowa sprzedaży 700.000 sztuk udziałów Spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. celem ich umorzenia za wynagrodzeniem w wysokości 35.000 tys. zł.

W dniu 6 marca 2026 roku w KRS zarejestrowane zostało obniżenie kapitału. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka Marywilka 44 Sp. z o.o. posiada 639.800 sztuk udziałów o łącznej wartości nominalnej 31.990 tys. zł.

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.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka dokonała aktualizacji wartości akcji Torpol S.A. według notowania na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 30 grudnia 2025 roku. W wyniku dokonanej wyceny wartość aktywa wzrosła o kwotę 60.603 tys. PLN.

W dniu 2 czerwca 2026 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała sprzedaży 32.901 sztuk akcji Torpol S.A. za kwotę 2.402 tys. PLN.

W dniu 6 sierpnia 2026 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała zbycia 2.297.740 sztuk akcji Torpol S.A. z siedzibą w Poznaniu po cenie sprzedaży 62 PLN za jedną akcję. Wynik uzyskany z przeprowadzonej transakcji zostanie ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta za III kwartał 2026 roku.

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 TRANSKOL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach.

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

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka MIRBUD S.A. posiadała 100% udziałów w kapitale zakładowym 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 MRB1 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. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki MRB1 sp. z o.o. według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest „Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych (68.12.Z)”.

Jednostka stanowi Spółkę celową, której jedynym przedmiotem działalności jest realizacja przedsięwzięcia pn. „Zaprojektowanie, wybudowanie i eksploatacja Ośrodka Sportowo – Rekreacyjnego na Olechowie-Janowie” w Łodzi w formule partnerstwa publiczno – prywatnego dla Podmiotu Publicznego – Miasta Łódź. Na dzień publikacji sprawozdania obiekt jest w trakcie budowy, a jej zakończenie planowane jest w trzecim kwartale 2027 r. Po wybudowaniu, Spółka MRB1 sp. z o.o. będzie utrzymywała technicznie Obiekt przez okres 20 lat.

W dniu 26 listopada 2025 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki MRB1 Sp. z o.o. podjęło Uchwałę nr 1/2026 na mocy, której dokonano podwyższenia kapitału zakładowego Spółki MRB1 Sp. z o.o. do kwoty 100 tys. PLN. oraz dokonała wpłaty na podwyższenie kapitału zapasowego Spółki (agio) w wysokości 4.900 tys. PLN. Nowoutworzone udziały w podwyższonym kapitale zostały objęte przez jedynego wspólnika Spółki tj. przez Spółkę MIRBUD S.A.

W dniu 9 października 2025 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała zakupu 100 udziałów za łączną kwotę 426 tys. PLN w kapitale zakładowym spółki Interasphalt Sp. z o.o. z siedzibą w Obornikach Wielkopolskich.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka MIRBUD S.A. posiadała 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Interasphalt Sp. z o.o. z siedzibą w Obornikach Wielkopolskich.

W dniu 14 stycznia 2026 r. na podstawie Aktu Notarialnego Repertorium A nr 380/2026 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o. (dawniej: PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie podjęło Uchwałę nr 2/2026 zmieniającą umowę Spółki poprzez jej uchylenie i przyjęcie tekstu jednolitego umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zmieniając nazwę Spółki z PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. na MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o.

W dniu 14 stycznia 2026 roku na podstawie Aktu Notarialnego Repertorium A nr 380/2026 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o. (dawniej: PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie podjęło Uchwałę nr 1/2026, na mocy której postanowiono podwyższyć kapitał zakładowy spółki z kwoty 2.075 tys. PLN o kwotę 12.375 tys. PLN, tj. do kwoty 14.450 tys. PLN, poprzez utworzenie 247.500 nowych udziałów, o wartości nominalnej 50 PLN każdy.

Nowo utworzone udziały objęła spółka MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach za łączną cenę 123.750 tys. PLN i pokryła wkładem pieniężnym. Nadwyżka ponad łączną wartość nominalną udziałów w wysokości 111.375 tys. PLN przekazana została na kapitał zapasowy spółki MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o. (dawniej: PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie.

Zmiany dotyczące umowy Spółki, jak i zmiany w kapitale zostały zarejestrowane w KRS w dniu 16 lutego 2026 roku.

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy Spółki MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o. wynosi 14.450 tys. zł, a struktura własnościowa przedstawia się następująco:

- 97,87% udział MIRBUD S.A.,
- 2,13% udział JHM Development S.A.

W dniu 8 kwietnia 2026 roku Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę ramową regulującą warunki finansowania – udzielania pożyczek pomiędzy Spółkami w Grupie Kapitałowej MIRBUD.

Na dzień publikacji Spółka MIRBUD S.A. udzieliła pożyczki nowo utworzonej Spółce MRB1 spółka z o.o. z przeznaczeniem na sfinansowanie budowy Ośrodka Sportowo – Rekreacyjnego na Olechowie – Janowie. Na dzień 30 czerwca 2026 roku zadłużenie z tytułu pożyczki wynosiło 22.903 tys. PLN oraz Spółce Przedsiębiorstwo Budownictwa Specjalistycznego TRANSKOL Sp. z o.o. z przeznaczeniem na sfinansowanie zakupu podbijarki Unimat. Na dzień 30 czerwca 2026 roku zadłużenie z tytułu pożyczki wynosiło 12.865 tys. PLN.

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM Development S.A.	Kobylarnia S.A.	MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o.	TRANSKOL Sp. z o.o.	INTERASPHALT Sp. z o.o.	MRB1 Sp. z o.o.	MRB2 Sp. z o.o.	Mirbud Ukraina Sp. z o.o.
Aktywa razem	957 817	601 779	123 908	29 864	8 107	39 032	50	
Zobowiązania długoterminowe	419 242	189 670	1 513	927		25 927		
Zobowiązania krótkoterminowe	92 695	275 426	1 420	29 353	3 704	5 868		
Kapitał własny	440 200	136 683	120 975	-416	4 403	7 237	50	
Bezpośredni udział w kapitale	100,00%	100,00%	85,19%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Udział w kapitale własnym	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Przychody ze sprzedaży	118 853	242 075	1 289	19 119	2 450	18 555		
Zysk (strata) netto	19 714	2 163	-3 433	-12 283	131	1 493		
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	19 714	2 163	-3 433	-12 283	131	1 493		
Przepływy pieniężne netto razem	17 981	-3 926	374	-5 508		1 051		

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych pośrednio	Marywilska 44 Sp. z o.o.
Aktywa razem	168 954
Zobowiązania długoterminowe	106 243
Zobowiązania krótkoterminowe	5 772
Kapitał własny	56 939
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	100,00%
Przychody ze sprzedaży	9 761
Zysk (strata) netto	1 131
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	1 131
Przepływy pieniężne netto razem	2 397

Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności

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

Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>1 361</u>	<u>1 557</u>	<u>1 799</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	1 361	1 557	1 799
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>1 230 042</u>	<u>1 085 781</u>	<u>1 035 276</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	570 854	283 799	504 808
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	18 807	12 394	42 129
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	4 874	6 772	1 910
kwoty przekazane na dostawy	61 169	27 232	16 980
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	2 556	46 288	47 483
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	4 260	4 376	6 563
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	567 522	704 920	415 404
<u>Razem</u>	<u>1 231 403</u>	<u>1 087 338</u>	<u>1 037 076</u>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
<u>Należności handlowe brutto</u>	<u>1 264 164</u>	<u>1 120 030</u>	<u>1 067 166</u>
<u>nieprzeterminowane, w tym:</u>	<u>1 174 513</u>	<u>1 043 714</u>	<u>1 005 790</u>
wymagalne do 1 miesiąca	955 115	925 989	799 832
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	199 231	103 774	162 029
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	18 807	12 394	42 129
wymagalne od 1 roku do 5 lat	1 361	1 557	1 799
<u>przeterminowane, w tym:</u>	<u>89 650</u>	<u>76 316</u>	<u>61 376</u>
przeterminowane do 1 miesiąca	19 389	1 916	9 560
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	4 290	14 591	892
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	4 083	9 464	2 069
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	8 597	1 521	6 516
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	53 291	48 823	42 339
odpis na ryzyko kredytowe	-10 760	-10 714	-7 888
odpis aktualizujący należności	-22 001	-21 978	-22 202
<u>Należności handlowe netto</u>	<u>1 231 403</u>	<u>1 087 338</u>	<u>1 037 076</u>

W odniesieniu do powyższej tabeli, na dzień publikacji sprawozdania finansowego z przedziału należności przeterminowanych uregulowane zostało 19.019 tys. zł.

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
Stan na 01-01-2025	-20 979	-	-9 141	-30 120
Zwiększenia	-265		-2 801	-3 066
Rozwiązania	165		164	329
Wykorzystania	165			165
Stan na 31-12-2025	-20 914	-	-11 778	-32 692
Zwiększenia	-284			-284
Rozwiązania	216			216
Wykorzystania				
stan na 30-06-2026	-20 982	-	-11 778	-32 761

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 niewypełnienia zobowiązania ustalono na podstawie danych historycznych z lat 2022-2024.

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 niewypełnienia zobowiązania ustalony na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosi:

- dla należności niewymagalnych - 0,01%
- dla należności przeterminowanych do 1 miesiąca – 0,01%
- dla należności przeterminowanych od 1 miesiąca do 3 miesięcy – 0,03%
- dla należności przeterminowanych do 3 miesięcy do 6 miesięcy – 0,10%
- dla należności przeterminowanych do 6 miesięcy do 12 miesięcy – 0,27%
- dla należności przeterminowanych powyżej 12 miesięcy – 99,57%

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa Kapitałowa MIRBUD przyjęła wartość odpisu na ewentualne ryzyko kredytowe w wysokości 10.714 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 31 grudnia 2025 roku. W wyniku przeprowadzonej analizy dokonano odpisu w wysokości 128 tys. PLN.

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

Nota 7. Aktywa biologiczne

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

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

Inne aktywa	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Inne aktywa długoterminowe	903	1 123	1 351
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	903	1 123	1 351
Pozostałe aktywa długoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane			
Inne aktywa krótkoterminowe	67 859	80 267	111 799
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	67 859	67 351	66 771
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane		12 916	45 028
Razem	68 762	81 390	113 150

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 61.567 tys. PLN. Koszty te rozliczane są w czasie i obciążają wynik zgodnie z terminem objętym okresem gwarancyjnym.

Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Materiały	27 549	21 441	53 352
Półprodukty i produkty w toku	87 495	95 101	143 168
Produkty gotowe			
Towary	590 954	169 910	161 145
Kontrakty deweloperskie zakończone	98 299	110 434	53 026
Razem	804 298	396 886	410 690

W styczniu 2026 roku Spółka JHM Development S.A. nabyła nieruchomość inwestycyjną w Poznaniu o powierzchni 12,2285 ha za kwotę 421.180 tys. PLN netto oraz w kwietniu 2026 roku teren o powierzchni 1,44 ha w Koninie.

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Kontrakty deweloperskie zakończone
Stan na 01-01-2025	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
Stan na 31-12-2025	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
stan na 30-06-2026	-	-	-	-	-

Nie wystąpiły okoliczności wskazujące na potrzebę stworzenia odpisów aktualizujących zapasów.

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	40 274	95 248	24 764
Lokaty terminowe	123 285	165 532	87 657
Inne aktywa pieniężne	17 989	11 936	4 969
Razem	181 548	272 715	117 390

Lokaty terminowe w kwocie 59.261 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 64.024 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 dal 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:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
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:	784 295	761 432	688 084
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>	<i>44 882</i>	<i>112 264</i>	<i>36 120</i>
Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	1 216 343	1 193 479	1 120 131
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
Razem	1 216 343	1 193 479	1 120 131

Kapitał rezerwowy

Pozostałe kapitały rezerwowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym:	223 509	223 509	223 509
<i>Łączne inne całkowite dochody - emisja akcji</i>	<i>223 509</i>	<i>223 509</i>	<i>223 509</i>
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	3.03.2010	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 31-12-2025					
Posiadane akcje zwykłe	41 785 000	12 025 773	5 589 481	5 865 367	44 827 379
Posiadane akcje uprzywilejowane					
Udział w kapitale	37,95%	10,92%	5,08%	5,33%	40,72%
Udział w zysku	37,95%	10,92%	5,08%	5,33%	40,72%
Udział w głosach	37,95%	10,92%	5,08%	5,33%	40,72%
Stan na 30-06-2026					
Posiadane akcje zwykłe	41 785 000	11 006 488	5 589 481	5 865 367	45 846 664
Posiadane akcje uprzywilejowane					
Udział w kapitale	37,95%	10,00%	5,08%	5,33%	41,64%
Udział w zysku	37,95%	10,00%	5,08%	5,33%	41,64%
Udział w głosach	37,95%	10,00%	5,08%	5,33%	41,64%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji					
Posiadane akcje zwykłe	41 785 000	11 006 488	5 589 481	5 865 367	45 846 664
Posiadane akcje uprzywilejowane					
Udział w kapitale	37,95%	10,00%	5,08%	5,33%	41,64%
Udział w zysku	37,95%	10,00%	5,08%	5,33%	41,64%
Udział w głosach	37,95%	10,00%	5,08%	5,33%	41,64%

Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
<u>Rezerwy długoterminowe</u>	<u>6 857</u>	<u>6 889</u>	<u>9 085</u>
rezerwa na odprawy emerytalne	1 501	1 531	1 203
pozostałe rezerwy długoterminowe	5 356	5 358	7 882
<u>Rezerwy krótkoterminowe</u>	<u>12 643</u>	<u>11 014</u>	<u>5 081</u>
rezerwa na odprawy emerytalne	2 230	2 267	741
rezerwy na naprawy gwarancyjne	5 104	5 104	2 453
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	5 309	3 643	1 887
<u>Razem</u>	<u>19 500</u>	<u>17 903</u>	<u>14 166</u>

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała podwyższenia rezerwy na ewentualne naprawy gwarancyjne o kwotę 3.000 tys. PLN. Przyczyną doszacowania rezerwy jest przejęcie w I kwartale 2025 roku kontraktów drogowych przez Spółkę MIRBUD S.A. Na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka utrzymała poziom rezerw.

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

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
<u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>387 376</u>	<u>341 466</u>	<u>362 781</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	210 759	128 422	180 244
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	60 000	60 000	60 000
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	24 624	60 302	28 734
Pozostałe	91 993	92 742	93 803
<i>w tym zobowiązanie wynikające z wyceny długoterminowych umów najmu zgodnie z MSSF 16</i>	93 271	94 536	95 324
<u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>230 261</u>	<u>108 352</u>	<u>97 498</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	210 846	83 155	77 228
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	130	142	104
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	16 755	22 317	17 707
Pozostałe	2 530	2 737	2 459
<i>w tym zobowiązanie wynikające z wyceny długoterminowych umów najmu zgodnie z MSSF 16</i>	2 530	2 530	2 459
<u>Razem</u>	<u>617 637</u>	<u>449 818</u>	<u>460 279</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 01.01.2025	167 005	-	45 185	44 174	99 409	355 772
Naliczone odsetki	19 005		5 503	4 394		28 903
Zapłacone odsetki	-19 005		-5 503	-4 394		-28 903
Zaciągnięcia	153 595		60 142	60 786	1 587	276 110
Spląty	-105 062		-45 185	-22 765	-2 181	-175 193
Średni stan zobowiązań	189 291		82 734	63 397		335 422
Realna stopa procentowa	10,04%		6,65%	6,93%	0,00%	8,62%
stan na 31.12.2025	211 578		60 142	82 620	95 479	449 818
minimalne opłaty do 1 miesiąca	3 864			1 934		5 798
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	11 721			4 756	1 587	18 064
minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy	137 297			15 175		152 472
minimalne opłaty do 1 roku	152 882			21 865	1 587	176 334
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	58 696		60 000	60 754		179 450
minimalne opłaty powyżej 5 lat	10 120			9 037		19 157
odsetki płatne do 1 roku	21 243		4 709	5 727		31 679
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	84 973		16 481	22 908		124 361
odsetki płatne powyżej 5 lat	15 350					15 350
Przybliżona wartość godziwa	211 698		61 795	82 657		356 149
stan na 01.01.2026	211 578		60 142	82 620	95 479	449 818
Naliczone odsetki	10 747		2 525	2 313		15 585
Zapłacone odsetki	-10 747		-2 525	-2 313		-15 585
Zaciągnięcia	235 481			4 046	-1 093	238 434
Spląty	-23 357			-11 539	322	-34 574
Średni stan zobowiązań	316 592		60 130	61 999	96 433	535 154

Realna stopa procentowa	3,39%		4,20%	3,73%	0,00%	2,91%
stan na 30.06.2026	421 605	-	60 130	41 379	94 523	617 637
minimalne opłaty do 1 miesiąca	6 375			1 930		8 305
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	19 256			4 745	1 093	25 094
minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy	52 794			15 146		67 940
minimalne opłaty do 1 roku	78 425			21 821	1 093	101 339
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	343 180		60 000	19 558		422 738
minimalne opłaty powyżej 5 lat	9 920			7 831		17 751
odsetki płatne do 1 roku	14 312		4 735	1 544		20 590
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	57 247		9 470	6 175		72 892
odsetki płatne powyżej 5 lat	2 662					2 662
Przybliżona wartość godziwa	421 525		58 805	41 410		521 741

Obligacje serii E

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

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

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

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

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

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

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

Obligacje serii F

W dniu 2 czerwca 2025 roku Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr VII/2025 w sprawie dokonania przydziału 60.000 obligacji kuponowych zabezpieczonych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 60,0 mln zł dokonał warunkowego przydziału obligacji serii F. Warunkiem skutecznego przydziału Obligacji inwestorom było dokonanie rozliczenia i rozrachunku transakcji nabycia Obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w trybie delivery versus payment. Cena emisyjna Obligacji była równa wartości nominalnej. Dniem emisji był dzień 23 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 uchylecia dyrektywy 2003/71/WE (oferta skierowana była wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych).

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

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

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. na dzień 30 czerwca 2026 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		10 522	WIBOR 1M+marża	27.12.2026	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
MBANK S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN		15 200	WIBOR 1M+marża	30.03.2027	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	16 000	PLN		16 026	WIBOR 1M+marża	31.10.2026	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	100 000	PLN	9 973		WIBOR 1M+marża	31.12.2027	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	60 000	PLN	23 000	12 000	WIBOR 1M+marża	31.05.2028	hipoteki na nieruchomościach
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	50 000	PLN	26 057	9 960	WIBOR 1M+marża	30.04.2031	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	30 000	PLN	29 588		WIBOR 1M+marża	8.07.2027	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN		32 889	WIBOR 1M+marża	4.10.2026	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	12 387		WIBOR 1M+marża	30.07.2033	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
VELO BANK	MIRBUD S.A.	20 000	PLN		20 009	WIBOR 1M+marża	5.12.2026	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
ERSTE BANK POLSKA	MIRBUD S.A.	20 000	PLN		19 744	WIBOR 1M+marża	14.03.2027	cesja wierzytelności gospodarczej
Razem kredyty i pożyczki				101 005	136 350	237 356		

Na dzień 31 grudnia 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 312 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka przeanalizowała powyższą pozycję i nie stwierdziła istotnych zmian.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD S.A. na dzień 30 czerwca 2026 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	5 322	540	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
MBANK	JHM Development S.A.	40 300	PLN			WIBOR 1M+marża	30.04.2029	hipoteka na nieruchomościach
ALIOR BANK S.A.	JHM Development S.A.	49 532	PLN			WIBOR 3M+marża	15.11.2028	hipoteka na nieruchomościach
BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM Development S.A.	40 000	PLN	36 000	4 000	WIBOR 3M+marża	31.12.2030	hipoteka na nieruchomościach
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	1 657	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	38 000	PLN	26 333	5 000	WIBOR 1M+marża	30.12.2033	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	15 000	PLN		9 900	WIBOR 1M+marża	30.09.2026	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	15 000	PLN		27 989	WIBOR 1M+marża	26.12.2026	weksel, poręczenie
ALIOR BANK S.A.	Kobylarnia S.A.	18 716	PLN	10 910	1 395	WIBOR 3M+marża	26.09.2033	zastaw
ERSTE FACTORING SP. Z O.O.	Kobylarnia S.A.	10 000	PLN		19 991	WIBOR 1M+marża	30.06.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji
MLeasing	Kobylarnia S.A.	18 431	PLN	15 390	2 378	WIBOR 1M+marża	22.11.2032	zastaw
MLeasing	Kobylarnia S.A.	16 751	PLN	13 830	2 285	WIBOR 1M+marża	22.07.2032	zastaw
ERSTE BANK POLSKA S.A.	Interasphalt Sp. z o.o.	400	PLN		398	WIBOR 1M+marża	31.12.2026	weksel
Razem kredyty i pożyczki				109 442	74 497	183 939		

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. na dzień 31 grudnia 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			WIBOR 1M+marża	28.01.2026	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
MBANK S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	15 200		WIBOR 1M+marża	30.03.2027	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	16 000	PLN		16 026	WIBOR 1M+marża	31.10.2026	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	100 000	PLN			WIBOR 1M+marża	31.12.2027	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	60 000	PLN	16 877	12 000	WIBOR 1M+marża	31.05.2028	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	30 000	PLN		21 439	WIBOR 1M+marża	8.07.2027	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	8 080		WIBOR 1M+marża	4.10.2026	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	13 259		WIBOR 1M+marża	30.07.2033	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
VELO BANK	MIRBUD S.A.	20 000	PLN			WIBOR 1M+marża	5.12.2026	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
SANTANDER BANK POLSKA	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	19 079		WIBOR 1M+marża	14.03.2027	cesja wierzytelności gospodarczej
Razem kredyty i pożyczki				72 495	49 465	121 960		

Na dzień 31 grudnia 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 312 tys. PLN.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD S.A. na dzień 31 grudnia 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	5 601	518	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
MBANK	JHM Development S.A.	34 100	PLN	3 519	0	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	hipoteka na nieruchomościach
ALIOR BANK S.A.	JHM Development S.A.	49 532	PLN			WIBOR 3M+marża	30.06.2027	hipoteka na nieruchomościach
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI	JHM Development S.A.	42 750	PLN	9 811	0	WIBOR 3M+marża	30.06.2027	hipoteka na nieruchomościach
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	1 864	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	38 000	PLN	28 000	5 000	WIBOR 1M+marża	30.12.2033	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	15 000	PLN		6 163	WIBOR 1M+marża	30.09.2026	hipoteka, poręczenie MIRBUD
ALIOR BANK S.A.	Kobylarnia S.A.	18 716	PLN	6 821	1 395	WIBOR 3M+marża	26.09.2033	zastaw
SANTANDER FACTORING SP. Z O.O.	Kobylarnia S.A.	10 000	PLN	0	19 992	WIBOR 1M+marża	30.06.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem kredyty i pożyczki				55 616	33 689	89 305		

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
<u>Zobowiązania długoterminowe</u>	<u>543 658</u>	<u>216 100</u>	<u>182 442</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	316 001		
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	140 565	151 769	145 848
Zaliczki otrzymane	87 092	64 332	36 594
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<u>Zobowiązania krótkoterminowe</u>	<u>700 031</u>	<u>811 639</u>	<u>680 583</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	320 420	471 057	409 988
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	106 926	47 725	28 293
Zaliczki otrzymane	67 044	126 128	90 424
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	44 666	27 181	15 194
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	11 005	10 124	9 067
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	127 582	128 534	115 445
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	22 386	889	12 171
<u>Razem</u>	<u>1 243 689</u>	<u>1 027 739</u>	<u>863 025</u>

Na dzień 30 czerwca 2026 roku kwota zobowiązania z tytułu zaliczek otrzymanych na poczet realizowanych kontraktów drogowych wyniosła 91.847 tys. PLN.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku kwota zobowiązania z tytułu zaliczek otrzymanych na poczet realizowanych kontraktów kubaturowych wyniosła 344 tys. PLN.

W pozycji długoterminowe zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych ujęta została pozostała kwota zobowiązania z tytułu zakupu nieruchomości w Poznaniu.

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Zobowiązania handlowe	1 243 689	1 027 739	863 025
nieprzeterminowane	1 213 594	974 086	803 375
wymagalne do 1 miesiąca	766 642	434 982	385 498
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	24 669	68 341	29 566
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	194 627	254 662	205 869
wymagalne od 1 roku do 5 lat	227 657	216 100	182 442
przeterminowane do 1 miesiąca	18 529	39 340	44 427
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	11 566	14 313	15 223
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
Przeterminowane razem	30 095	53 653	59 650

Na dzień publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego z przedziału zobowiązań przeterminowanych spłaconych zostało 25.877 tys. zł.

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

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane, w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Długoterminowe			
Przychody rozliczane w czasie			
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
Krótkoterminowe	14 596	7 940	5 548
Przychody rozliczane w czasie	13 985	5 442	5 261
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	423	2 008	222
Pozostałe pozycje	188	490	66
Razem	14 596	7 940	5 548

Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 449 538	1 211 757
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	1 449 538	1 211 757
Przychody netto ze sprzedaży towarów	5 918	2 952
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	5 918	2 952
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	1 945	2 117
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	1 945	2 117
Razem	1 457 401	1 216 826

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 449 538	1 211 757
- sprzedaż krajowa	1 449 538	1 211 757
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów	5 918	2 952
- sprzedaż krajowa	5 918	2 952
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	1 945	2 117
- sprzedaż krajowa	1 945	2 117
- sprzedaż eksportowa		
Razem	1 457 401	1 216 826

Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji	1 646 136	824 647
Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych	-196 598	387 111
Razem	1 449 538	1 211 757
Koszty poniesione usług w trakcie realizacji	-1 318 398	-1 123 847
Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych		
Razem	-1 318 398	-1 123 847
Straty na kontraktach realizowanych		
Wpływ na wynik finansowy bieżący	-196 598	387 111
Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy	131 141	87 910

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

Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-1 318 398	-1 123 847
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-1 318 398	-1 123 847
Wartość sprzedanych towarów	-5 918	-2 951
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-5 918	-2 951
Wartość sprzedanych materiałów	-809	-1 768
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-809	-1 768
Razem	-1 325 124	-1 128 566

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-1 318 398	-1 123 847
- koszty własne sprzedaży krajowej	-1 318 398	-1 123 847
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów	-5 918	-2 951
- koszty własne sprzedaży krajowej	-5 918	-2 951
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych materiałów	-809	-1 768
- koszty własne sprzedaży krajowej	-809	-1 768
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	-1 325 124	-1 128 566

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Amortyzacja	-18 693	-14 658
Zużycie materiałów i energii	-268 578	-288 291
Usługi obce	-966 349	-771 941
Podatki i opłaty, w tym:	-4 143	-5 129
Wynagrodzenia	-74 234	-75 338
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-14 374	-14 132
Pozostałe koszty rodzajowe	-18 394	-17 794
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-7 690	-6 083
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Razem	-1 372 456	-1 193 365

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
W koszcie własnym sprzedaży	-1 325 124	-1 128 566
W zmianie stanów aktywów	19 224	-22 375
W kosztach sprzedaży	-4 619	-3 543
W kosztach ogólnych zarządu	-61 936	-38 881
W innych pozycjach		
Razem:	-1 372 456	-1 193 365

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

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

Nota 20. Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Koszty sprzedaży		-4 619	-3 543
Koszty zarządu		-61 936	-38 881
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne		-284	
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne		160	
Koszty restrukturyzacji			
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		-214	-558
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych		2 905	1 192
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		746	5 089
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		-1 265	-1 991
Koszty wyceny aktywa użytkowanego na podstawie umowy leasingowej			
Wynik z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych			
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych			
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych			
Dywidendy			
Odsetki		598	1 833
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności			
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe			
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych			
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej		-891	-1 659
Inne przychody		13 744	17 048
Inne koszty		-5 707	-7 796
Przychody razem		18 153	25 162
Koszty razem		-74 916	-54 428

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
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:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Rzeczowe aktywa trwałe			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Wartości niematerialne			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Należności		-123	
-zawiązanie odpisu aktualizującego		-284	
-odwrócenie odpisu aktualizującego		160	
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>		<u>-284</u>	<u>-</u>
<u>Razem odwrócenie odpisów aktualizujących</u>		<u>160</u>	<u>-</u>

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych			
Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych		1 842	1 231
Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych			
Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych		-123	-39
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		746	5 089
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		-1 265	-1 991
Wynik na inwestycjach w nieruchomości		1 200	4 290

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Dywidendy do jednostek powiązanych			
Dywidendy do jednostek pozostałych			
Odsetki do jednostek powiązanych			
Odsetki do jednostek pozostałych		598	1 833
Przychody ze sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych			
Koszt własny sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych			
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych			
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych			
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających			
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających			
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych			
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe			
Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Dodatnie różnice kursowe			
Ujemne różnice kursowe		-891	-1 659
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej		-293	174

Inne przychody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Dotacje otrzymane		7	6
Pozostałe przychody od jednostek pozostałych - refaktury		2 160	2 047
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek		11 577	14 996
Razem		13 744	17 048

Inne koszty	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Darowizny		-564	-314
Pozostałe koszty od jednostek pozostałych - refaktury		-2 160	-2 047
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek		-2 984	-5 436
Razem		-5 707	-7 796

Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Odsetki od kredytów		-10 747	-7 283
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych			
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek			
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych			
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek		-2 342	-2 316
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek		-2 313	-1 785
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych			
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-397	-2
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		-2 832	-1 937
Koszty razem finansowe		-18 631	-13 323

W roku 2026 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 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Podatek dochodowy część bieżąca	-25 554	5 178
Podatek dochodowy część odroczone	13 554	-14 728
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
Razem podatek dochodowy	-12 000	-9 550

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	56 883	45 670
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-10 808	-8 677
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend		
Ulgi podatkowe		
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieujęte w podatku odroczonym		
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	-1 193	-873
Inne		
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-12 000	-9 550

Podatek odroczony	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	77 075	84 110
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	852	724
- z tytułu pozostałych rezerw	8 582	1 854
- z tytułu naliczonych odsetek	386	1 048
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	132	154
- z tytułu wyceny inwestycji	2	471
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	33 520	67 416
- z tytułu strat z lat ubiegłych	1 728	4 610
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	5 593	4 880
- z tytułu różnic kursowych		
- pozostałe	26 280	2 953
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	148 122	168 711
- z tytułu naliczonych odsetek		7
- z tytułu wyceny inwestycji	2 589	16 540
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	127 932	131 333
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	14 353	14 069
- z tytułu różnic kursowych		169
- z tytułu wartości firmy	3 230	
- z tytułu odszkodowania od ubezpieczyciela (pożar)	10	5 684
- pozostałe	9	908
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	-71 047	-84 601

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	-84 601	-70 041
Odniesienie na wynik finansowy	13 554	-14 561
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody		
Inne odniesienie na kapitał własny		
Jednostki zależne		
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu	-71 047	-84 601

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	27 614	17 214
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	3 628	28 225
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-25 554	-17 826
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu	5 687	27 614

Nota 23. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
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:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		44 882	36 120
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej			
Razem		44 882	36 120
Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk		110 093	110 093
<u>Podstawowy zysk na jedną akcję</u>		<u>0,41</u>	<u>0,33</u>
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)			
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję		44 882	36 120
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk			
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk		110 093	110 093
<u>Rozwodniony zysk na jedną akcję</u>		<u>0,41</u>	<u>0,33</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	Wylączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2026 do 30.06.2026
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	1 439 771	118 049	16 491	15 717	1 590 028	-132 627	1 457 401
Koszt własny sprzedaży	-1 338 299	-80 462	-14 233	-17 664	-1 450 659	125 535	-1 325 124
Zysk brutto na sprzedaży	101 472	37 587	2 257	-1 947	139 369	-7 092	132 277
EBIT	53 703	27 179	2 257	-1 947	81 192	-6 276	74 916
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	42 192	23 604	2 257	-1 947	66 106	-9 223	56 883
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-11 838	-4 457	-429	370	-16 354	4 353	-12 000
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	30 354	19 147	1 828	-1 577	49 752	-4 870	44 882
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>30 354</u>	<u>19 147</u>	<u>1 828</u>	<u>-1 577</u>	<u>49 752</u>	<u>-4 870</u>	<u>44 882</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>30 354</u>	<u>19 147</u>	<u>1 828</u>	<u>-1 577</u>	<u>49 752</u>	<u>-4 870</u>	<u>44 882</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 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2026 do 30.06.2026
Odbiorca 1	428 492				428 492		428 492
Odbiorca 2	105 102				105 102		105 102
Odbiorca 3	66 361				66 361		66 361
RAZEM	599 956				599 956		599 956

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2026
Aktywa trwałe	1 210 157	47 691	293 916		1 551 764	-581 333	970 430
Aktywa obrotowe	1 492 677	886 476	22 408		2 401 561	-110 858	2 290 703
Aktywa razem	2 702 834	934 167	316 324	-	3 953 325	-692 191	3 261 134
Kapitał własny	1 104 776	416 549	201 376		1 722 701	-506 358	1 216 343
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	583 867	421 296	107 756		1 112 920	-26 906	1 086 013
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 014 191	96 322	7 192		1 117 705	-158 927	958 778
Razem kapitały i zobowiązania	2 702 834	934 167	316 324	-	3 953 325	-692 191	3 261 134

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2026
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	0,85		
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%	13,95%		13,95%

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

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025
Aktywa trwałe	1 032 470	82 704	316 625		1 431 799	-429 503	1 002 296
Aktywa obrotowe	1 522 474	486 729	51 711		2 060 914	-194 155	1 866 759
Aktywa razem	2 554 944	569 433	368 336	-	3 492 713	-623 658	2 869 055
Kapitał własny	1 096 505	381 464	130 421		1 608 390	-414 911	1 193 479
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	556 183	81 556	110 098		747 837	-14 671	733 166
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	902 257	106 414	127 817		1 136 488	-194 078	942 410
Razem kapitały i zobowiązania	2 554 944	569 433	368 336	-	3 492 713	-623 658	2 869 055

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:
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025
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	0,84		
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	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Przychody ze sprzedaży	29 304	83 738						
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek	1 084	9 196						
Pozostałe przychody								
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych								
Nabycie usług i inne koszty operacyjne								
Nabycia aktywów trwałych								
Koszty odsetek	-971	-1 958						
Pozostałe koszty								
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone	35 585	133 521						
Koszty wynagrodzeń							4 560	8 811
Należności z tytułu pożyczek	35 585	133 521						
Należności handlowe i pozostałe	34 735	27 565						
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe	-27 750	-20 434						

Wynagrodzenia kluczowego personelu jednostek zależnych	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	
Zarząd	MIRBUD S.A.		4 344	3 443			
Rada Nadzorcza	MIRBUD S.A.		216	183			
Zarząd	Kobylarnia S.A.		1 003	1 085			
Rada Nadzorcza	Kobylarnia S.A.		27	28			
Zarząd	JHM Development S.A.		1 536	1 440			
Rada Nadzorcza	JHM Development S.A.		27	27			
Zarząd	Marywilska 44 Sp. z o. o.		1 006	1 073			
Rada Nadzorcza	Marywilska 44 Sp. z o. o.		41	41			
Zarząd	MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o. (dawniej: PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.)		6	6			
Zarząd	Transkol Sp. z o.o.		120	246			
Rada Nadzorcza	Transkol Sp. z o.o.		14	28			
Zarząd	MRB1 Sp. z o.o.		3	1			
Zarząd	MRB2 Sp. z o.o.						
Zarząd	Interasphalt Sp. z o.o.						
Razem			8 343	7 601			

Nota 27. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego		
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego	149	106
Pozostałe usługi		48
<u>Razem</u>	<u>149</u>	<u>154</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:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					1 231 403	1 087 338		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					181 548	272 715		
Pozostałe aktywa finansowe					80	90		
Razem Aktywa finansowe	-	-	-	-	1 413 031	1 360 143	-	-
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-	598	1 833	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-891	-1 659	-	-
Odwrocenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	-	-	-	-123		-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-			-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-			-	-
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych	-	-	-	-	-416	174	-	-

Zobowiązania finansowe wg MSSF 9	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Kredyty	-	-	-	-	617 637	449 818	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					1 243 689	1 027 739		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
<u>Razem zobowiązania finansowe</u>	-	-	-	-	<u>1 861 326</u>	<u>1 477 557</u>	-	-
Odsetki	-	-	-	-	-13 060	-9 068	-	-
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>-13 060</u>	<u>-9 068</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:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
<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. W roku 2025 powstały również nowe lokalizacje w Gdańsku oraz Skarżysku Kamiennym. Spółka planuje w ramach zwiększenia potencjału zakupić kolejne wytwórnie mas bitumicznych. W roku 2026 powstanie pięć kolejnych lokalizacji na terenie całej Polski: S10 Recz odcinek 3 i 4, Syców i Oborniki, na które zostały podpisane umowy. Wzbogacony park maszynowy poprawia efektywność i zakres świadczonych usług we wszystkich lokalizacjach.

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 25 maja 2026 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Torpol S.A. podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok 2025 i przeznaczeniu kwoty 77.868.300 PLN na wypłatę dywidendy. Zwyczajne Walne Zgromadzenie ustaliło, że listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy ustala się na dzień 3 lipca 2026 roku, a termin wypłaty dywidendy na dzień 17 lipca 2026 roku. Spółka MIRBUD S.A. otrzymała dywidendę w wysokości 8.043 tys. PLN w ustalonym terminie.

W dniu 6 sierpnia 2026 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała zbycia 2.297.740 sztuk akcji Torpol S.A. z siedzibą w Poznaniu po cenie sprzedaży 62 PLN za jedną akcję. Wynik uzyskany z przeprowadzonej transakcji zostanie ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta za III kwartał 2026 roku.

Nota 34. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Pracownicy nieprodukcyjni	664	496
Pracownicy produkcyjni	365	406
Pracownicy na umowach kontraktowych	387	301
Razem	1 416	1 203

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 18 maja 2026 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 2025 poprzez wypłatę dywidendy w kwocie 22.018.600,00 PLN, tj. 0,20 zł brutto na jedną akcję oraz przeznaczeniu pozostałej części zysku w kwocie 116.457.069,95 PLN na kapitał zapasowy. Rada Nadzorcza MIRBUD S.A. na posiedzeniu w dniu 19 maja 2026 roku zaopiniowała wniosek jednogłośnie pozytywnie.

W dniu 19 czerwca 2026 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło Uchwałę nr 10/2026 dotyczącą podziału zysku netto Spółki za rok 2025. Zgodnie z podjętą Uchwałą Walne Zgromadzenie postanowiło przeznaczyć część zysku za rok obrotowy 2025 w kwocie 22.018.600,00 PLN na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Emitenta, tj. 0,20 złoty brutto na jedną akcję oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 116.457.069,95 PLN i przeznaczyć ją na kapitał zapasowy Spółki.

Dywidendy	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli na jedną akcję (w PLN)	0,20	0,10
Dywidendy zaproponowane lub uchwalone do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, ale nie ujęte jako przekazane posiadaczom akcji (w tys. PLN)		
Dywidendy zaproponowane lub uchwalone do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, ale nie ujęte jako przekazane posiadaczom akcji, na jedną akcję (w PLN)		

Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

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

Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość zadłużenia	Wartość zabezpieczenia w tys. PLN			Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:		
		30.06.2026	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	dd-mm-rrrr	
Zabezpieczenie limitu kredytu wielocelowego nr rach. 81 1020 3352 0000 1802 0313 3469	hipoteka		97 500	97 500	27 182	27 714	27.12.2026	
Zabezpieczenie pożyczki Agencji Rozwoju Przemysłu	hipoteka	71 017	90 000	90 000	65 236	65 236	31.05.2028	
Zabezpieczenie umowy faktoringowej nr 4758/8167/2025 Santander Factoring Sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji	19 991	30 000	30 000			30.06.2026	
Zabezpieczenie kredytu WK14-000016	hipoteka	9 900	81 124	84 084	66 124	69 084	30.09.2026	
Zabezpieczenie kredytu 19/5066	hipoteka	2 278	75 441	78 401	66 124	69 084	31.12.2029	
Zabezpieczenie kredytu 24/3638	hipoteka	31 333	123 124	126 084	66 124	69 084	30.12.2036	
Zabezpieczenie kredytu U0003797006636	zastaw	12 305	37 432	37 432			26.09.2035	
Zabezpieczenie limitu wielocelowego Umowa 88102033520000100203133444	weksel, poręczenie BGK	27 989	22 400				26.12.2026	
Umowa pożyczki nr 9662172026/LO/838103	zastaw rejestrowy, weksel	16 115	33 502		17 154		22.07.2032	
Umowa pożyczki nr 9663332026/LO/838250	zastaw rejestrowy, weksel	17 768	36 862		20 375		22.11.2032	
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego, zgodnie z umową 22/KG110/19, udzielonego przez Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	6 465	17 645	17 645	10 104	10 242	31.12.2034	
Zabezpieczenie na rzecz administratora zabezpieczeń obligacji serii F, których Emitentem jest JHM Development S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	60 000	60 000	60 000	48 930	40 379	20.06.2029	

Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego zgodnie z umową nr U0003879125707, udzielonego przez Alior Bank S.A.	zabezpieczenie hipoteczne		74 299	74 299	5 067	5 067	15.11.2028
Zabezpieczenie kredytu obrotowego zgodnie z umową nr 1/GO/110/26 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	40 000	80 000		59 842		31.12.2030
Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego zgodnie z umową nr 03/003/26/Z/OB, udzielonego przez mBank S.A.	zabezpieczenie hipoteczne		40 300		27 968		30.04.2029
Razem	-	315 161	899 629	695 445	480 230	355 889	-

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Rzeczowe aktywa trwałe	140 939	107 040	47 691
Nieruchomości inwestycyjne	65 236	65 236	71 336
Aktywa finansowe			
Wartości niematerialne			
Pozostałe aktywa	141 807	146 446	192 498
Razem	347 982	318 721	311 525

Nota 38. Sprawy sądowe

Na dzień 30 czerwca 2026 roku toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 25.770 tys. PLN.

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

Na dzień 30 czerwca 2026 roku toczyły się sprawy sądowe dotyczące wierzytelności z powództwa Emitenta, na łączną wartość przedmiotu sporu 4.260 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 (łącznik), obwodnica Bolkowa, budowa fragmentu drogi ekspresowej S-5.

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

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

Łączna wartość sporów KOBYLARNIA S.A. z GDDKiA na dzień 30 czerwca 2026 r. wynosiła 81.666 tys. PLN. Na obecnym etapie został powołany zespół biegłych sądowych.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka KOBYLARNIA S.A. toczyła również spor przeciwko Gminie Legnica na łączną kwotę 8.909 tys. PLN.

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

Nota 39. Zobowiązania warunkowe

Wykaz udzielonych poręczeń dla innych podmiotów wg jednostek	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN		Wartość zobowiązania tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	data wygaśnięcia poręczenia
		30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	
<u>Wobec jednostek powiązanych</u>	-	-	-	-	-	-
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	81 124	19 109	9 900	9 832	30.11.2026
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	75 441	23 303	2 278	2 899	31.12.2029
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	123 124	58 379	31 333	35 997	30.12.2036
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie emisji obligacji seria E					31.12.2026
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie emisji obligacji seria F		75 000		60 000	31.12.2032
<u>Wobec pozostałych jednostek</u>	-					
<u>Razem</u>	-	279 689	175 791	43 511	108 728	

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	1 167 259	1 299 366	885 612
Z tytułu usunięcia wad i usterek	386 679	653 884	590 363
Z tytułu zwrotu zaliczki	136 457	128 597	77 720
<u>Razem</u>	1 690 395	2 081 847	1 553 695

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 i Bliskim Wschodzie

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, nie jest możliwe precyzyjne określenie skutków wpływu konfliktu zbrojnego na Ukrainie i Bliskim Wschodzie 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 2026 r. Zarząd Emitenta przewiduje wpływ tego ryzyka na wynik finansowy – obniżenie o ok. 10%, 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, i Bliskim Wschodzie

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 57% 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 za budżetowania przez te jednostki kosztów zawieranej umowy o roboty budowlane ryzyko kredytowe zdaniem Zarządu jest znikome.

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

Zarządzanie ryzykiem płynności

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

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

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

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

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

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

Wskaźnik płynności bieżącej = Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe

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

Wskaźnik płynności środków pieniężnych = Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe

Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

Na dzień 30 czerwca 2026 roku w Grupie Kapitałowej MIRBUD transakcje zabezpieczające stopę procentową dla długoterminowych kredytów złotówkowych zawarła Spółka Kobyłarnia S.A. Zabezpieczony poziom stopy WIBOR kształtuje się na poziomie 1,80 p. p.

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	421 605	211 578		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe	22	32		
Inne zobowiązania finansowe	133 372	175 361		
Razem	554 999	386 971		

Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, racjonalnie możliwych zmiany stóp procentowych, oszacowane zostały na dzień 30 czerwca 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego dla złotego i euro.

Poniżej podano wpływ zmiany stóp procentowych na wynik netto i sumę bilansową według stanu na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz dzień 31 grudnia 2025 roku.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na:	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	30.06.2026				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	421 605	-3 415	3 415	4 216	-4 216
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe	22				
Inne zobowiązania finansowe	133 372	-1 080	1 080	1 334	-1 334
Razem	554 999	-4 495	4 495	5 550	-5 550

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na:	wzrost o 1 %	spadek o 1 %	wzrost o 1 %	spadek o 1 %
	31.12.2025				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	211 578	-1 714	1 714	2 116	-2 116
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe	32				
Inne zobowiązania finansowe	175 361	-1 420	1 420	1 754	-1 754
Razem	386 971	-3 134	3 134	3 870	-3 870

Ryzyko zmiany kursów walut

W Grupie MIRBUD jedynie MIRBUD S.A. generuje przychody w walucie obcej. W roku 2025 Spółka MIRBUD S.A. generowała ok. 1,5% przychodów w walucie euro i była narażona w niewielkim stopniu 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 2026 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:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów						
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	12 740	2 642				
Zobowiązania handlowe i pozostałe	692	218				
Środki pieniężne	933	23				
Inne aktywa finansowe						
Razem	14 364	2 882				

Ryzyko zmiany kursów walut – wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany kursów walut, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany kursów walut, które są „realnie możliwe”, oszacowane zostały na poziomie -10%/+10% na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 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%
	30.06.2026				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów					
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	12 740	1 032	-1 032	1 274	-1 274
Zobowiązania handlowe i pozostałe	692	56	-56	69	-69
Środki pieniężne	933	76	-76	93	-93
Inne aktywa finansowe					
Razem	14 364	1 163	-1 163	1 436	-1 436

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%
	31.12.2025				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów					
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	2 642	214	-214	264	-264
Zobowiązania handlowe i pozostałe	218	18	-18	22	-22
Środki pieniężne	23	2	-2	2	-2
Inne aktywa finansowe					
Razem	2 882	233	-233	288	-288

Zarząd Emitenta szacuje, że w 2026 r udział przychodów w walucie euro ulegnie podwyższeniu o obniży się o ok. 100% (będzie ulegał stopniowemu podwyższaniu na przestrzeni 2026 r.) Na dzień 30 czerwca 2026 r. Emitent nie posiadał zawartych transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym.

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

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

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

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

Ryzyka związane z koniunkturą:

- zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce

Przychody Spółek z Grupy MIRBUD w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego też osiągane wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie. W szczególności kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć wpływ na wyniki finansowe osiągane 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

Działalność Spółek z Grupy jest ściśle skorelowana z ogólną sytuacją gospodarczą Polski. Na wyniki finansowe osiągane przez Spółkę największy wpływ wywiera poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, wartość produkcji budowlano – montażowej, polityka podatkowa czy wzrost stóp procentowych. Istnieje ryzyko, że negatywne zmiany wyżej wymienionych wskaźników, szczególnie obniżenie się tempa rozwoju gospodarczego, wzrost poziomu inflacji spowodowany wzrostem cen materiałów czy też wzrost stóp procentowych, mogą mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki Spółek z Grupy.

Aby minimalizować wahania koniunktury Emitent zawiera długoterminowe kontrakty budowlane z Zamawiającymi publicznymi w zapewniające stabilne źródła przychodu w okresie 2-3 lat.

- w branży deweloperskiej

Sytuacja panująca na rynku deweloperów w Polsce w okresie, którego dotyczy sprawozdanie ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiągane 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 zadawałających 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 Marywilka 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 Bliskim Wschodzie a także niepewność rynku co do terminów, wartości i liczby ogłaszanych przetargów na roboty budowlane, a także sytuacja gospodarcza w Polsce wzmacnia konkurowanie poprzez oferowanie najdogodniejszych cen i wydłużanie okresów gwarancyjnych.

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

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

- w branży deweloperskiej

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

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

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

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

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

Zewnętrzne ryzyka prawne

- zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

Polski system prawny charakteryzuje się znacznym stopniem zmienności oraz niejednoznaczności przepisów, co w szczególności dotyczy prawa podatkowego. W praktyce często występują problemy interpretacyjne, ma miejsce niekonsekwentne orzecznictwo sądów, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa, odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji przez te organy.

Wystąpienie zmian przepisów prawa, w tym dotyczących ochrony środowiska, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, a w szczególności prawa podatkowego może mieć

niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółek z Grupy. W celu ograniczenia ryzyka wynikającego ze zmian przepisów prawa w szczególności prawa podatkowego Spółki podjęły następujące działania:

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

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

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

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

Ryzyka związane z bieżącą działalnością

- ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

Do takich czynników należą:

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, takie jak wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,
- radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. mających wpływ na wydawane warunków zabudowy),
- klęski żywiołowe, epidemie na terenach, gdzie Spółka prowadzi działalność, a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:
- ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę JHM DEVELOPMENT działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,

- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich i komercyjnych,
- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich i projektów handlowo-usługowych zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
- zmiany programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkalnych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

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

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

- związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

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

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

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

- związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych, itd. Bywają sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników będących poza kontrolą Spółki. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji stosownego urzędu miejskiego bądź gminnego. W niektórych przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji, może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Spółki wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. Organy administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace

związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją.

Wystąpienie któregokolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy 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 któregokolwiek z opisanych wyżej czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy 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 płacenia 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 9001:2015 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.

Spółka jest również producentem mas mineralno-bitumicznych posiadającym nowoczesne wytwórnie mas bitumicznych w:

- Kobyłarni koło Bydgoszczy – wytwórnia Amman Universal 240 RAH 60 + RAC o wydajności 240 Mg/h;
- Miękinii koło Wrocławia - wytwórnia Amman Universal o wydajności 240 Mg/h;
- Bogusławicach koło Włocławka – wytwórnia Teltomat 160 o wydajności 200 Mg/h;

- Bierkowo koło Słupska – wytwórnia Teltomat 220 o wydajności 220Mg/h (aktualnie w trakcie montażu);
- Żukowo koło Gdańska - wytwórnia Benninghoven ECO 3000 plus PD 180 o wydajności 240 Mg/h (aktualnie w trakcie montażu);
- Skarżysko Kamienna – wytwórnia Benninghoven ECO 3000 plus PD 180 o wydajności 240 Mg/h (planowany montaż w 2025 roku).

Istnieją ograniczenia w liczbie dostawców surowców do mieszanek mineralno - bitumicznych. Przed skutkami nieterminowości dostaw Spółka stara się zabezpieczyć utrzymując zapasy surowców i materiałów na relatywnie wysokim poziomie, podpisując umowy na limity dostaw. Spółka nie mając dostępu do własnych złóż surowców jest narażona na ryzyko cenowe po stronie dostaw.

Kolejne zagrożenie związane jest z możliwymi trudnościami w dowozie surowców i materiałów z kopalń do miejsc produkcji. Spółka narażona jest na ryzyko wystąpienia braków zwłaszcza w taborze kolejowym oraz na ryzyko wzrostu taryf przewozowych. Spółka jest również producentem mas mineralno-bitumicznych posiadającym nowoczesne wytwórnie mas bitumicznych w:

- Kobyłarni koło Bydgoszczy – wytwórnia Amman Universal 240 RAH 60 + RAC o wydajności 240 Mg/h;
- Miękinin koło Wrocławia - wytwórnia Amman Universal o wydajności 240 Mg/h;
- Bogusławicach koło Włocławka – wytwórnia Teltomat 160 o wydajności 200 Mg/h;
- Bierkowo koło Słupska – wytwórnia Teltomat 220 o wydajności 220Mg/h (aktualnie w trakcie montażu);
- Żukowo koło Gdańska - wytwórnia Benninghoven ECO 3000 plus PD 180 o wydajności 240 Mg/h (aktualnie w trakcie montażu);
- Skarżysko Kamienna – wytwórnia Benninghoven ECO 3000 plus PD 180 o wydajności 240 Mg/h (planowany montaż w 2025 roku).

Istnieją ograniczenia w liczbie dostawców surowców do mieszanek mineralno - bitumicznych. Przed skutkami nieterminowości dostaw Spółka stara się zabezpieczyć utrzymując zapasy surowców i materiałów na relatywnie wysokim poziomie, podpisując umowy na limity dostaw. Spółka nie mając dostępu do własnych złóż surowców jest narażona na ryzyko cenowe po stronie dostaw.

Kolejnym zagrożeniem są możliwe trudności w dowozie surowców i materiałów z kopalń do miejsc produkcji. Spółka narażona jest na ryzyko wystąpienia braków zwłaszcza w taborze kolejowym oraz na ryzyko wzrostu taryf przewozowych.

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 struktury kapitału mogą być:

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

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

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Kredyty ogółem	617 637	449 818
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-181 548	-272 715
Zadłużenie netto	436 089	177 103
Kapitał własny	1 216 343	1 193 479
Kapitał ogółem	1 652 431	1 370 581
Wskaźnik zadłużenia	26%	13%

Wskaźniki zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Dług netto	436 089	177 103
EBITDA	221 188	199 397
Kapitał własny	1 216 343	1 193 479
Aktywa razem	3 261 134	2 869 055
dług netto/EBITDA	2,0	0,9
kapitał własny/aktywa ogółem	0,4	0,4

Przyjęto EBIT z ostatnich 12 miesięcy.

Ryzyko związane z posiadaniem udziałów w Marywilska 44

- Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym

Spółka w reakcji na pożar który strawił budynek Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44 niezwłocznie podjęła działania mające na celu zorganizowanie miejsc handlowych w tymczasowych kontenerach zlokalizowanych na parkingu obok spalonego Centrum Hal Targowych starając się zapewnić miejsce do pracy dla dotychczasowych najemców Centrum Handlowego Marywilska 44. Działania Spółki ukierunkowane na utrzymanie najemców w miejscu dotychczasowego prowadzenia działalności i jak największe obłożenie powierzchni najmu w odbudowanej hali.

Istnieje ryzyko, że ta forma tymczasowej działalności nie zdoła przyciągnąć dostatecznie dużej liczby klientów dokonujących zakupów i w rezultacie, najemcy zrezygnują z dotychczasowej działalności na terenie Tymczasowego Miasteczka Handlowego, co może wpłynąć na wycenę udziałów w Spółce Marywilska 44 Sp. z o. o.

- Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego Marywilska 44

Podjęte działania związane z tymczasową działalnością na terenie Kompleksu Handlowego MARYWILSKA 44 (Tymczasowe Miasteczko Handlowe oraz Park Handlowy) obarczone są ryzykiem nieosiągnięcia dostatecznie dużej skali działalności, co pozwoliłoby na odtworzenie hali, jej pełną komercjalizację w przyszłości oraz osiągnięcie progu rentowności dla działalności Spółki. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie ma możliwości przewidzenia jak będzie rozwijała się działalność w Tymczasowym Miasteczku Handlowym. Brak przywrócenia dawnej skali działalności może przełożyć się negatywnie na sytuację finansową Spółki Marywilska 44 Sp. z o. o.

- Ryzyko związane z brakiem przedłużenia umów dzierżawy

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. działalność zlokalizowaną w Warszawie przy ulicy Marywilskiej 44 prowadzi na terenach dzierżawionych od Miasta Stołecznego Warszawa oraz Miejskiego Przedsiębiorstwa Realizacji Inwestycji. Obecne umowy dzierżawy gruntów, na których Spółka prowadzi

działalność operacyjną kończą się w 2034 oraz w 2036 roku. Przedłużenie ww. umów jest jednym z kluczowym czynników wpływających na decyzję w zakresie rozwoju Spółki, w tym powrót do pierwotnej skali działalności. Spółka identyfikuje ryzyko związane z przeciągającym się procesem negocjacji, a tym samym wpływ na możliwość podjęcia strategicznych decyzji rozwojowych.

XII. JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA SPÓŁKI MIRBUD S.A. ZA I PÓŁROCZE 2026 ROKU

1. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
<u>Działalność kontynuowana</u>			
Przychody ze sprzedaży	17	1 177 925	800 128
Koszt własny sprzedaży	18	-1 081 458	-740 374
Zysk brutto na sprzedaży		96 467	59 755
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	7 509	6 123
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-47 904	-26 725
EBIT		56 072	39 153
Przychody finansowe		1 149	47 950
Koszty finansowe	21	-8 925	-6 973
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		48 296	80 130
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-9 315	-6 637
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		38 981	73 493
<u>Działalność zaniechana</u>			
	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>38 981</u>	<u>73 493</u>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	<u>38 981</u>	<u>73 493</u>

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
Inne całkowite dochody netto	24		
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>		-	-

Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Łączne całkowite dochody		38 981	73 493
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>		-	<u>38 981</u>
			<u>73 493</u>

2. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Aktywa trwałe		951 558	808 961	845 002
Rzeczowe aktywa trwałe	1	114 358	113 496	105 184
Nieruchomości inwestycyjne	2	136 186	136 186	148 842
Wartości niematerialne	3	131	163	82
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	653 492	531 294	573 242
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	6	3 496	2 736	2 294
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	43 894	25 085	15 356
Aktywa obrotowe		1 080 602	1 061 924	909 010
Zapasy	9	2 281	1 254	1 650
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	4 149	29 424	48 862
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym: rozliczenia międzyokresowe	6	956 380	711 732	804 228
		57 952	65 617	59 648
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	35 768	133 521	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	82 024	185 993	54 269
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem	-	2 032 160	1 870 885	1 754 012

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Kapitał własny	12	961 272	944 310	879 328
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:		637 631	620 669	555 686
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>		<i>38 981</i>	<i>138 476</i>	<i>73 493</i>
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		961 273	944 311	879 328
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Zobowiązania razem		1 070 888	926 575	874 684
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		367 343	314 621	311 282
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	105 825	103 357	92 986
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	893	893	557
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	118 594	90 986	123 637
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	142 032	119 385	94 103
rozliczenia międzyokresowe				
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		703 544	611 955	563 402
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	6 587	6 587	2 442
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	146 366	59 985	65 488
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	550 592	543 050	494 036
rozliczenia międzyokresowe		14 092	5 369	5 369
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22		2 332	1 436
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
Razem kapitały i zobowiązania	-	2 032 160	1 870 885	1 754 012

3. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN		
		Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Zysk przed opodatkowaniem		48 296	166 367	80 130
Korekty razem		-204 313	-191 640	-361 930
Amortyzacja		8 459	13 420	6 079
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych		-1 092	-3 339	2 246
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		123	-226	39
Koszty finansowania zewnętrznego		7 156	4 860	5 079
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		18 541	61 732	10 900
Zmiana stanu należności		-238 941	-262 583	-367 493
Zmiana stanu zapasów		-1 028	-575	-971
Zmiana stanu rezerw		2 468	44 342	29 490
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych			-49 462	-46 921
Inne zmiany w kapitale obrotowym			192	-164
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		-156 017	-25 273	-281 800
Zapłacony podatek dochodowy			-544	823
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-156 017	-25 817	-280 978
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		342	802	128
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-5 813	-12 274	-7 581
Sprzedaż wartości niematerialnych			107	107
Nabycie wartości niematerialnych			-144	-56
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych			12 656	
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych				
Splata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych		122 951		
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanym		-24 830	-21 699	-1 365
Splata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych				
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym				
Sprzedaż instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej		2 402	90 510	90 510
Nabycie instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej		-124 600	-71 289	-50
Otrzymane dywidendy			49 462	46 363
Otrzymane odsetki		1 149	10 674	1 587
Pozostałe wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej				
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-28 399	58 806	129 643
Wpływy od akcjonariuszy				
Wypłaty na rzecz właścicieli		-22 019	-11 009	-11 009
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		115 900	45 454	53 805
Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-872	-36 875	-973
Splaty zobowiązań z tytułu leasingu		-5 349	-10 050	-4 986
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych				

Wydatki na wykup instrumentów dłużnych

Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-8 305	-15 534	-6 666
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe		1 092	3 339	-2 246
Środki pieniężne z działalności finansowej		80 447	-24 676	27 924
<u>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</u>		<u>-103 970</u>	<u>8 313</u>	<u>-123 411</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		185 993	177 680	177 680
Środki pieniężne na koniec okresu		82 024	185 993	54 269
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		53 116	42 482	33 870

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 01-01-2026	11 009	197 529	115 103	620 669	944 310		944 310
Łączne zyski (straty) za okres				38 981	38 981		38 981
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				38 981	38 981		38 981
Wkłady właścicieli							
Wypłaty na rzecz właścicieli				-22 019	-22 019		-22 019
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
Zmiany kapitału własnego w okresie				16 962	16 962		16 962
Stan na 30-06-2026	11 009	197 529	115 103	637 631	961 272		961 272

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				138 476	138 476		<u>138 476</u>
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				138 476	138 476		<u>138 476</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				127 466	127 466		<u>127 466</u>
Stan na 31-12-2025	11 009	197 529	115 103	620 669	944 310		944 310

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				73 493	73 493		73 493
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				73 493	73 493		73 493
Wkłady właścicieli							
Wypłaty 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				62 484	62 484		62 484
Stan na 30-06-2025	11 009	197 529	115 103	555 686	879 328		879 328

5. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Koszty sprzedaży			
Koszty zarządu		-43 717	-21 011
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne			
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne			
Koszty restrukturyzacji			
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		30	-558
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych		-123	-39
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych			
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych			
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych			
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych			
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych			
Dywidendy			46 363
Odsetki		1 149	1 587
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności			
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe			
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych			
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej		-1 092	-2 246
Inne przychody		7 479	6 123
Inne koszty		-2 972	-2 871
Przychody razem		8 658	54 073
Koszty razem		-47 904	-26 725

6. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Odsetki od kredytów		-6 982	-5 196
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		-834	-766
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych		-971	-704
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-114	
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		-25	-306
Koszty razem finansowe		-8 925	-6 973

7. Koszty według rodzaju

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Amortyzacja	-8 459	-6 079
Zużycie materiałów i energii	-183 037	-145 223
Usługi obce	-858 187	-539 514
Podatki i opłaty, w tym:	-707	-1 818
Wynagrodzenia	-51 940	-45 864
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-10 277	-8 618
Pozostałe koszty rodzajowe	-11 602	-12 252
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-964	-2 018
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Razem	-1 125 175	-761 385

8. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>3 496</u>	<u>2 736</u>	<u>2 294</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych	3 496	2 736	2 294
inne należności od pozostałych jednostek			
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>898 428</u>	<u>646 114</u>	<u>744 580</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych	34 735	27 565	23 000
należności handlowe od pozostałych jednostek	391 679	188 121	245 185
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	18 807	12 394	42 129
inne należności od jednostek powiązanych			6 228
inne należności od pozostałych jednostek	5	5	1
kwoty przekazane na dostawy	60 094	1 710	3 151
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	1 325	368	20 408
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	4 260	4 376	4 163
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	387 524	411 575	400 314
<u>Razem</u>	<u>901 924</u>	<u>648 850</u>	<u>746 874</u>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
<u>Należności handlowe brutto</u>	<u>933 945</u>	<u>680 871</u>	<u>776 226</u>
nieprzeterminowane, w tym:	858 731	614 605	726 336
wymagalne do 1 miesiąca	812 509	499 142	669 845
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	27 416	103 070	14 362
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	18 807	12 394	42 129
wymagalne od 1 roku do 5 lat			
przeterminowane, w tym:	75 213	66 266	49 890
przeterminowane do 1 miesiąca	18 208	1 553	267
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	597	14 492	857
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	3 991	506	2 020
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	8 597	1 521	6 516
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	43 820	48 193	40 230
odpis na ryzyko kredytowe	-10 464	-10 464	-7 663
odpis aktualizujący należności	-21 557	-21 557	-21 689
<u>Należności handlowe netto</u>	<u>901 924</u>	<u>648 850</u>	<u>746 874</u>

9. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
<u>Zobowiązania długoterminowe</u>	<u>142 032</u>	<u>119 385</u>	<u>94 103</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	54 940	55 053	57 509
Zaliczki otrzymane	87 092	64 332	36 594
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<u>Zobowiązania krótkoterminowe</u>	<u>536 499</u>	<u>537 681</u>	<u>488 667</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	27 750	20 434	13 856
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych		91	14 759
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	216 876	268 136	243 980
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	106 926	47 725	28 293
Zaliczki otrzymane	5 099	49 715	52 055
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	26 702	20 465	7 036
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	7 365	6 047	5 788
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	123 763	125 066	111 890
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	22 019	2	11 009
<u>Razem</u>	<u>678 531</u>	<u>657 066</u>	<u>582 770</u>

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
<u>Zobowiązania handlowe</u>	<u>678 531</u>	<u>657 066</u>	<u>582 770</u>
<u>nieprzeterminowane</u>	<u>671 641</u>	<u>649 437</u>	<u>543 941</u>
wymagalne do 1 miesiąca	386 332	295 560	262 275
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	14 415	59 710	23 618
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	128 862	174 781	163 946
wymagalne od 1 roku do 5 lat	142 032	119 385	94 103
przeterminowane do 1 miesiąca	5 939	5 376	30 336
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	951	2 253	8 493
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
<u>Przeterminowane razem</u>	<u>6 890</u>	<u>7 629</u>	<u>38 829</u>

XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd oraz zatwierdzone do publikacji dnia 27 sierpnia 2026 roku.

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu

Anna Więzowska	Michał Niemyt
Członek Zarządu	Członek Zarządu

Anna Zuchora
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych