



GRUPA KAPITAŁOWA
JHM DEVELOPMENT

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT ZA I KWARTAŁ
OBEJMUJĄCY OKRES OD 01.01. DO 31.03.2023 r.**

WEDŁUG MSSF W KSZTAŁCIE ZATWIERDZONYM PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

Spis treści

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE.....	6
II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ	10
Przedmiot działalności:.....	10
Czas trwania	10
Zarząd i Rada Nadzorcza	11
Struktura grupy kapitałowej Emitenta na dzień sporządzenia sprawozdania.....	12
Podmioty zależne i metoda konsolidacji	13
III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM.....	15
Podstawa sporządzenia	15
Oświadczenia Zarządu	15
Kontynuacja działalności	15
Waluta funkcjonalna	15
IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	16
V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	18
VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	20
VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM.....	22
VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	25
Wartości niematerialne	25
Koszty prac badawczych i rozwojowych.....	26
Wartość firmy	26
Rzeczowe aktywa trwałe	27
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	28
Leasing	28
Nieodnawialne zasoby naturalne	29
Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia	30
Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego	30
Nieruchomości inwestycyjne.....	30
Zapasy	31
Należności.....	32
Rozliczenia międzyokresowe	32
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	33

Instrumenty finansowe	33
Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego	33
Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania	33
Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy	34
Rachunkowość zabezpieczeń	34
Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń	34
Kapitał własny	34
Kredyty bankowe i pożyczki	35
Zobowiązania	35
Zobowiązania warunkowe	35
Rezerwy	35
Rezerwy na świadczenia pracownicze	36
Przychody	36
Koszty	37
Transakcje w walutach obcych	38
Podatek dochodowy	38
Zysk na jedną akcję	39
Połączenia i konsolidacja	39
Zasada zakazu kompensat	40
Rachunek przepływów pieniężnych	41
Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich	41
Pozycje wyjątkowe	41
Segmenty z działalności	42
Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie	42
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	43
X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI	44
XI. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	45
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe	45
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne	48
Nota 3. Wartości niematerialne	50
Nota 4. Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek powiązanych	52

Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności	55
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe.....	56
Nota 7. Aktywa biologiczne	58
Nota 8. Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	58
Nota 9. Zapasy	58
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	59
Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania	59
Nota 12. Kapitały	59
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań.....	62
Obligacje Serii C	64
Obligacje serii D	64
Obligacje serii E	65
Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe.....	66
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	67
Nota 18. Koszt własny sprzedaży.....	69
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	71
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty	72
Nota 21. Koszty finansowe	75
Nota 22. Podatek dochodowy	76
Nota 23. Inne całkowite dochody.....	78
Nota 24. Zysk na jedną akcję	79
Nota 25. Segmenty operacyjne	80
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi.....	86
Nota 27. Instrumenty finansowe.....	88
Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta.....	91
Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych	91
Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	91
Nota 31. Połączenia przedsięwzięć.....	91
Nota 32. Planowane istotne nakłady na inwestycje.....	91
Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.....	91
Nota 34. Struktura zatrudnienia.....	91

Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone	92
Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	92
Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.....	93
Nota 38. Sprawy sądowe	94
Nota 39. Zobowiązania warunkowe	94
Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem	95
Ryzyko zmiany stóp procentowych	95
Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany	96
Ryzyko zmiany kursów walut.....	97
Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	97
Ryzyko płynności	97
Zarządzanie płynnością Spółki	97
Nota 41. Zarządzanie kapitałem	97
XII. INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO	99
XIII. KWARTALNA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA JHM DEVELOPMENT S.A.	102
1. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	102
2. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	104
3. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	106
4. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	108
5. Segmenty operacyjne	111
6. Koszty rodzajowe.....	114
7. Pozostałe przychody i koszty	114
8. Koszty finansowe	115
XIV. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	116

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

Wybrane skonsolidowane dane finansowe grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN			w tys. EURO		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie objętym sprawozdaniem: 1 EUR=				4,7005	4,6883	4,6472
Przychody ze sprzedaży	10 720	131 534	12 266	2 281	28 056	2 639
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 524	23 213	441	324	4 951	95
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-423	16 138	126	-90	3 442	27
Zysk (strata) netto	-360	12 823	122	-77	2 735	26
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	-360	12 823	122	-77	2 735	26
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 049	-11 207	12 517	861	-2 390	2 694
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	48	538		10	115	
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	14 650	-40 693	-13 163	3 117	-8 680	-2 832
Przepływy pieniężne netto razem	18 747	-51 362	-646	3 988	-10 955	-139
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EUR	-0,01	0,19	0,00	0,00	0,04	0,00
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EUR	-0,01	0,19	0,00	0,00	0,04	0,00

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN			w tys. EURO		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=	4,6755			4,6755	4,6899	4,6525
Aktywa razem	674 262	641 542	669 101	144 212	136 792	143 815
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	267 576	234 498	273 374	57 229	50 001	58 759
Zobowiązania długoterminowe	102 771	91 795	112 191	21 981	19 573	24 114
Zobowiązania krótkoterminowe	164 546	142 355	160 817	35 193	30 353	34 566
Kapitał własny	406 685	407 045	395 726	86 982	86 792	85 057
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	173 000	37 001	36 888	37 184
Liczba akcji w tysiącach sztuk	69 200	69 200	69 200	69 200	69 200	69 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	5,88	5,88	5,72	1,26	1,25	1,23
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	5,88	5,88	5,72	1,26	1,25	1,23

Wybrane jednostkowe dane finansowe spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Wybrane jednostkowe dane finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.	w tys. PLN			w tys. EURO		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie objętym sprawozdaniem: 1 EUR=				4,7005	4,6883	4,6472
Przychody ze sprzedaży	10 721	131 575	12 269	2 281	28 065	2 640
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 075	25 483	1 325	229	5 436	285
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-932	18 250	1 045	-198	3 893	225
Zysk (strata) netto	-869	14 983	1 055	-185	3 196	227
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	-869	14 983	1 055	-185	3 196	227
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 007	-19 151	11 588	853	-4 085	2 494
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	48	19 309	1 720	10	4 118	370
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	14 650	-33 731	-12 948	3 117	-7 195	-2 786
Przepływy pieniężne netto razem	18 705	-33 574	359	3 979	-7 161	77
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EUR	-0,01	0,22	0,02	0,00	0,05	0,00
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EUR	-0,01	0,22	0,02	0,00	0,05	0,00

Wybrane jednostkowe dane finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.	w tys. PLN			w tys. EURO		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=	4,6755			4,6899	4,6525	
Aktywa razem	610 876	578 653	591 913	130 655	123 383	127 225
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	274 323	241 231	267 036	58 672	51 436	57 396
Zobowiązania długoterminowe	102 771	91 795	112 191	21 981	19 573	24 114
Zobowiązania krótkoterminowe	171 292	149 089	154 484	36 636	31 789	33 205
Kapitał własny	336 553	337 421	324 877	71 982	71 946	69 829
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	173 000	37 001	36 888	37 184
Liczba akcji w tys. sztuk	69 200	69 200	69 200	69 200	69 200	69 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EUR	4,86	4,88	4,69	1,04	1,04	1,01
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EUR	4,86	4,88	4,69	1,04	1,04	1,01

II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

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

JHM DEVELOPMENT S.A. powstała w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Wspólników Spółki podjętej 24.11.2010 r. Spółka Akcyjna została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10.12.2010 r.

Począwszy od dnia 9 sierpnia 2011 r. akcje JHM DEVELOPMENT S.A. były notowane na rynku regulowanym GPW w Warszawie S.A.

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

Przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki według Polskiej Klasyfikacji Działalności są:

- **Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków**
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

Czas trwania

Czas trwania spółki jest nieograniczony.

Zarząd i Rada Nadzorcza

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

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

Struktura grupy kapitałowej Emitenta na dzień sporządzenia sprawozdania



Podmioty zależne i metoda konsolidacji

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

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

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki JHM 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Skierniewicach w uchwale nr 1 z dnia 1 lipca 2022 roku postanowiło rozwiązać Spółkę.

Uchwałą nr 2 z dnia 01 lipca 2022 r. powołać na likwidatora Spółki Pana Wacława Jankowskiego.

Podmioty stowarzyszone i metoda konsolidacji

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

Dział w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki stowarzyszonej **MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

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

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. do dnia 30.06.2021 posiadała status spółki zależnej od JHM DEVELOPMENT S.A. Z dniem 01.07.2021r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. utraciła kontrolę nad spółką MARYWILSKA 44 w wyniku emisji nowych udziałów w ilości 1 565 000 sztuk o wartości nominalnej 78 250 tys. zł i ich objęciu przez spółkę MIRBUD S.A.

W wyniku tego zdarzenia spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiadała udział w wysokości 46,12% w nowym kapitale zakładowym spółki MARYWILSKA 44.

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

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

Spółka MARYWILSKA 44 w Grupie Kapitałowej JHM DEVELOPMENT na dzień bilansowy posiada status spółki stowarzyszonej. Do wyceny jej udziałów zastosowano metodę praw własności.

III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało, na podstawie art. 55 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi do stosowania przez Unię Europejską oraz zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. - w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. poz.757 z 2018.04.20). Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności zasady rachunkowości zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Oświadczenia Zarządu

Zarząd oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2023 r. do 31.03.2023 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej emitenta oraz jej wynik finansowy.

Kontynuacja działalności

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

Waluta funkcjonalna

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

IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
<u>Działalność kontynuowana</u>			
Przychody ze sprzedaży	17	10 720	12 266
Koszt własny sprzedaży	18	-7 020	-9 288
Zysk brutto na sprzedaży		3 699	2 978
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19	454	841
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	2 243	437
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-4 873	-3 815
EBIT		1 524	441
Przychody finansowe		443	223
Koszty finansowe	21	-2 390	-538
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		-423	126
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	63	-4
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		-360	122
<u>Działalność zaniechana</u>			
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>		-360	122
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	-360	122

Inne całkowite dochody netto	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022

Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat

Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków

Inne całkowite dochody netto

23

łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022

łącznie całkowite dochody		-360	122
---------------------------	--	------	-----

Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
--	--	--	--

Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej

-

-360

122

Zysk na akcję	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022

Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności kontynuowanej		-0,01	0,00
--	--	-------	------

-0,01

0,00

Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności zaniechanej			
--	--	--	--

Zysk (strata) na jeden udział

-0,01

0,00

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		-0,01	0,00
--	--	-------	------

-0,01

0,00

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej			
--	--	--	--

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję

-0,01

0,00

V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Aktywa trwałe		180 608	180 718	184 297
Rzeczowe aktywa trwałe	1	11 384	11 509	11 719
Nieruchomości inwestycyjne	2	18 895	18 895	19 454
Wartości niematerialne	3	287	326	459
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	10 123	10 123	10 123
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5	136 156	135 702	137 029
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	6	3 095	3 576	5 149
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	669	587	363
Aktywa obrotowe		493 654	460 824	484 804
Zapasy	9	395 575	378 209	338 769
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	558		
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym: rozliczenia międzyokresowe	6	7 251	11 092	23 795
		610	201	401
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	40 073	40 073	40 073
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	50 198	31 450	82 167
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem	-	674 262	641 542	669 101

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Kapitał własny	12	406 685	407 045	395 726
Wyemitowany kapitał podstawowy		173 000	173 000	173 000
Nadwyżka ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej		18 283	18 283	18 283
Pozostałe kapitały rezerwowe				
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym:		215 402	215 762	204 443
zysk/strata w okresie sprawozdawczym		-360	12 823	122
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		406 685	407 045	395 726
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		102 804	91 890	112 308
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	32	95	118
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13			
Długoterminowe zobowiązania finansowe z wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	95 454	83 329	105 757
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	7 317	8 466	6 433
rozliczenia międzyokresowe	16			
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		164 773	142 608	161 066
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	227	253	250
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe z wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	17 630	12 892	6 827
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	146 916	129 139	152 784
rozliczenia międzyokresowe				
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22		323	1 205
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
Razem zobowiązania	-	267 576	234 498	273 374
Razem kapitały i zobowiązania	-	674 262	641 542	669 101

VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN		
		Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Zysk przed opodatkowaniem		-423	16 138	126
Korekty razem		5 434	-21 958	13 338
Amortyzacja		116	489	124
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych			499	62
Zysk / strata z tytułu utraty kontroli w wyniku likwidacji			2	
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-454	487	-841
Koszty finansowania zewnętrznego		1 977	10 778	1 264
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		16 627	12 877	34 490
Zmiana stanu należności		4 323	29 898	15 623
Zmiana stanu zapasów		-17 366	-76 955	-37 515
Zmiana stanu rezerw		-26	4	
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych				
Inne zmiany w kapitale obrotowym		236	-37	131
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		5 011	-5 821	13 463
Zapłacony podatek dochodowy		-962	-5 386	-946
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		4 049	-11 207	12 517
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		48		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych			-22	
Sprzedaż wartości niematerialnych				
Nabycie wartości niematerialnych				
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych			560	
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych				
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych				
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanym				
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych				
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym				
Nabycie pozostałych inwestycji- udziały				
Otrzymane dywidendy				
Otrzymane odsetki				
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej				
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną				
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		48	538	

Wpływy od akcjonariuszy

Wpłaty na rzecz właścicieli			-4 844	-3 460
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	30 647	59 465	15 991	
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-11 003	-84 038	-24 441	
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu				
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych				
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych				
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych	-3 017			
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych				
Odsetki zapłacone i inne wydatki z tytułu zadłużenia	-1 977	-10 778	-1 264	
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe		-499	10	
Środki pieniężne z działalności finansowej	14 650	-40 693	-13 163	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	31 450	82 813	82 813	
Zmiana poziomu środków pieniężnych na skutek utraty kontroli.				
<u>Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów środków pieniężnych netto</u>	<u>18 747</u>	<u>-51 362</u>	<u>-646</u>	
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych				
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych	18 747	-51 362	-646	
Środki pieniężne na koniec okresu	50 198	31 450	82 167	
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	46 561	28 266	41 411	

VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2023	173 000	18 283		201 891	13 871		407 045
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy							
Łączne zyski (straty) za okres					-360		-360
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres							
Wkłady właścicieli							
Wypłaty na rzecz właścicieli							
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach skutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							
Stan na 31-03-2023	173 000	18 283		201 891	13 511		406 685

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2022	173 000	18 283		190 718	17 064		399 065
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				11 172	-11 172		
Łączne zyski (straty) za okres					12 823		12 823
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres							
Wkłady właścicieli							
Wypłaty na rzecz właścicieli					-4 844		-4 844
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach skutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym				2			2
Stan na 31-12-2022	173 000	18 283		201 891	13 871		407 045

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2022	173 000	18 283		190 718	17 064		399 065
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy							
Łączne zyski (straty) za okres					122		122
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres							
Wkłady właścicieli							
Wpłaty na rzecz właścicieli-zaliczka na poczet dywidendy					-3 460		-3 460
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach skutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							
Stan na 31-03-2022	173 000	18 283		190 718	13 725		395 726

VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Koszty prac badawczych i rozwojowych

Koszty prac badawczych są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia. Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe stosuje się model kosztu historycznego, zgodnie z którym składniki aktywów są ujmowane według cen nabycia pomniejszonych o skumulowaną amortyzację i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wszelkie nakłady przeniesione na kolejny okres są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia. Koszty prac rozwojowych są poddawane ocenie pod kątem ewentualnej utraty wartości corocznie – jeśli składnik aktywów nie został jeszcze oddany do użytkowania, lub częściej – gdy w ciągu okresu sprawozdawczego pojawi się przesłanka utraty wartości wskazująca na to, że ich wartość bilansowa może nie być możliwa do odzyskania.

Wartość firmy

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość

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

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

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

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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

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

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

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

Leasing

Umowy leasingu ujmowane są zgodnie z MSSF 16 – do wszystkich umów leasingu stosowane jest jedno podejście w zakresie ujmowania i wyceny (z wyjątkiem leasingów krótkoterminowych i leasingów o niskiej wartości). W

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

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

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

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

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

Nieodnawialne zasoby naturalne

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

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

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

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

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa nieodnawialnych zasobów naturalnych może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest

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

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

Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia

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

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

Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego

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

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

Spółka stosuje uproszczenie, w myśl którego za moment przyjęcia wartości niematerialnej i prawnej do użytkowania, określonego 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 Spółkę.

Nieruchomości inwestycyjne początkowo wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z

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

Zapasy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Należności

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

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

Spółka dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej przez pozostałe dochody, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości. Odpis z tytułu utraty wartości oblicza się uwzględniając współczynnik niewypełnienia zobowiązania skorygowane o wpływ czynników przyszłych oraz wysokość salda należności niespłaconych na dzień bilansowy dla każdego przedziału analizy wiekowej.

Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

Instrumenty finansowe

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

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

Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

- o 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;
- o według wartości godziwej: aktywa i zobowiązania finansowe z kategorii wycenianych w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat oraz kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

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

- o w części uznanej za skuteczne zabezpieczenie – bezpośrednio w kapitale własnym,
- o 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:

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

Kapitał własny

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

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

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

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią kapitały mniejszości.

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Zobowiązania

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

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

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

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

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

Zobowiązania warunkowe

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

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

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

Rezerwy

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

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

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

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

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

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

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

Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

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

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

Przychody

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

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

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

- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- przekazała nabywcy znaczące ryzyko i korzyści związane z prawem własności do rzeczy

- o istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,
- o stopień realizacji transakcji na dzień bilansowy może być określony w wiarygodny sposób,
- o koszty poniesione w związku z transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

Ujęcie przychodów poprzez odwołanie się do stopnia zaawansowania realizacji transakcji jest często określane jako metoda stopnia zaawansowania. Zgodnie z tą metodą przychody ujmuje się w tych okresach, w których odbywa się świadczenie usług. Ujmowanie przychodów oparte o powyższą metodę dostarcza użytecznych informacji na temat zasięgu działalności usługowej oraz wyników tejże działalności w danym okresie. Przychody są ujmowane tylko wówczas, gdy istnieje prawdopodobieństwo uzyskania przez jednostkę korzyści ekonomicznych z tytułu przeprowadzonej transakcji. Jeśli występuje niepewność dotycząca ściągłości 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. wynikające z udzielonych licencji lub podobnych praw) wykazuje się w oparciu o zasadę memoriału zgodnie z istotą zawartych umów.

Dywidendy wykazuje się w momencie ustalenia praw jednostki do ich otrzymania. Przychody z transakcji barterowych wykazuje się tylko wtedy, gdy mają one treść ekonomiczną.

Koszty

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

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

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

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

- o koszt wytworzenia sprzedanych produktów,
- o koszt wytworzenia sprzedanych usług,
- o 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 odroczonego jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne. Podatek odroczonego jest ujmowany w rachunku zysków i strat, poza przypadkiem, gdy dotyczy on pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym. W tym ostatnim wypadku podatek odroczonego jest również rozliczany bezpośrednio w kapitale własnym.

Zysk na jedną akcję

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

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

Połączenia i konsolidacja

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

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

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

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

Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które sporządzający sprawozdanie finansowe wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20% do 50% praw głosu. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych ujmuje się metodą praw własności. Zgodnie z tą metodą inwestycja w jednostce stowarzyszonej jest początkowo ujmowana w cenie nabycia, a wartość bilansowa jest powiększana lub pomniejszana w celu ujęcia udziału inwestora w wyniku jednostki po dacie nabycia udziału. Inwestycja grupy w jednostkach stowarzyszonych obejmuje określoną w dniu nabycia wartość firmy. W przypadku zmniejszenia udziału własnościowego w jednostce stowarzyszonej, ale zachowania znaczącego wpływu, odpowiedniemu przeklasyfikowaniu do wyniku podlega jedynie proporcjonalna część kwot uprzednio ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach. Udział sporządzającego sprawozdanie finansowe w wyniku finansowym po przejęciu wykazuje się w sprawozdaniu z wyniku, zaś jej udział w pozostałych całkowitych dochodach po przejęciu wykazuje się w pozostałych całkowitych dochodach wraz z odpowiednią korektą wartości bilansowej inwestycji. Gdy udział Sporządzającego sprawozdanie finansowe w stratach jednostki stowarzyszonej staje się równy lub większy od jej udziału w tej jednostce stowarzyszonej, obejmujący ewentualne inne niezabezpieczone należności, sporządzający sprawozdanie finansowe przestaje ujmować dalsze straty, chyba że wzięła na siebie obowiązki prawne lub zwyczajowo oczekiwane lub dokonała płatności w imieniu danej jednostki stowarzyszonej. Na każdy dzień sprawozdawczy grupa ustala czy występują obiektywne dowody na to, że nastąpiła utrata wartości inwestycji w jednostce stowarzyszonej. Jeżeli utrata wartości miała miejsce, grupa oblicza kwotę utraty wartości jako różnicę pomiędzy wartością odzyskiwaną jednostki stowarzyszonej a jej wartością bilansową i wykazuje tę kwotę obok „udziału w zysku/(stracie) jednostki stowarzyszonej” w sprawozdaniu z wyniku.

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

Zasada zakazu kompensat

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

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

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

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

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

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

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

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

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

Pozycje wyjątkowe

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

Segmenty z działalności

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

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

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

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

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

Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

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

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

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

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

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

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

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

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

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Jednostka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków. Jednostka wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej w oparciu o metodę DCF opartą o oszacowanie przyszłych zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Do wyceny zobowiązań z tytułu leasingu stosowana jest krańcowa stopa procentowa leasingobiorcy.

IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

Zobowiązania z tytułu leasingu początkowo wycenione są w wartości bieżącej płatności leasingowych dokonywanych w okresie leasingu zdyskontowanych krańcową stopą procentową jednostki. Po początkowym ujęciu zobowiązanie z tytułu leasingu wykazywane jest poprzez: zwiększenie wartości bilansowej o wartość odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu oraz zmniejszenie wartości bilansowej w wysokości zapłaconych opłat leasingowych oraz zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej.

Składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartości oraz skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu. W przypadku, gdy składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania kwalifikowany jest jako nieruchomość inwestycyjna odpisy amortyzacyjne ujmowane są jako odpisy aktualizujące wartość nieruchomości inwestycyjnej.

Przed przyjęciem MSSF 16 koszty umów dzierżawy, których stroną jest Spółka, klasyfikowane były jako koszty usług obcych, w ramach kosztów własnych sprzedaży. Po przyjęciu MSSF 16 jednostka zakwalifikowała długoterminowe umowy dzierżawy jako umowy leasingowe, a tym samym rozpoznała zobowiązania z tytułu leasingu oraz aktywa z tytułu prawa do użytkowania nieruchomości. Aktywa te zakwalifikowane zostały do nieruchomości inwestycyjnych, w związku z tym w sprawozdaniu finansowym ujmowane są odpisy aktualizujące wartość nieruchomości inwestycyjnych stanowiące pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej oraz koszty odsetek.

Jednostka nie wprowadziła w bieżącym roku zmian w polityce rachunkowości.

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

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

XI. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	środki trwałe w budowie	zaliczki na środki trwałe	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
Stan na 01-01-2022									
Koszty	813	12 380	678		1 736	256			15 862
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-1 797	-653		-1 616				-4 066
Wartość księgowa netto	813	10 582	25	-	120	256	-	-	11 796
Zwiększenia					16	6			22
w tym nadwyżki z przeszacowania									
Zmniejszenia		-276	-11		-22				-309
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji		-276	-11		-22				-309
różnice kursowe									
Stan na 31-12-2022									
Wartość księgowa netto	813	10 306	14	-	113	262	-	-	11 509
Stan na 01-01-2023									
Koszty	813	12 380	678		1 752	262			15 885
Umorzenie		-2 073	-664		-1 638				-4 376
Odpisy aktualizujące									
Wartość księgowa netto	813	10 306	14		113	262			11 509
Stan na 31-03-2023									
Koszty	813	12 379	678	-	1 752	262	-	-	15 836
Zwiększenia w tym:									
-nabycia									
nabycia jednostki powiązane									

-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia									
-inne									
Zmniejszenia w tym:									-48
-zbycie	-48								-48
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-inne									
Umorzenie	-	-2 142	-666	-	-1 645	-	-	-	-4 452
Zwiększenia w tym:		-69	-2		-6				-77
-amortyzacja		-69	-2		-6				-77
-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia									
-zbycie									
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-przeniesienia									
-inne									
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnięcia odpisów aktualizujących									
Różnice kursowe									
Wartość netto	813	10 237	12	-	107	262	-	-	11 384
Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	środki trwałe w budowie	zaliczki na środki trwałe	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022
Rzeczowe aktywa trwałe własne	11 384	11 509
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	11 384	11 509
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	11 002	11 119
Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022
Odsetki		
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
Razem		
Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022
Koszty		
Umorzenie		
Razem		

Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	budynki i budowle	RAZEM
Stan na 01-01-2022	15 138	4 317	19 454
Nabycia nowych nieruchomości			
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej			
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów		-560	-560
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany/eliminacja Marywilska 44			
Stan na 31-12-2022	15 138	3 758	18 895
Nabycia nowych nieruchomości			
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej			
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów			
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
Stan na 31-03-2023	15 138	3 758	18 895

Kwota wykazana w sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy dotyczy:
niezabudowanej nieruchomości gruntowej w Woli Pękoszewskiej,
niezabudowanej nieruchomości gruntowej w Skierniewicach przy ulicy Unii Europejskiej,
niezabudowanej nieruchomości gruntowej w Rawie Mazowieckiej przy ulicy Białej
nieruchomości zabudowanej w Skierniewicach przy ulicy Sobieskiego

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022
Własne	18 895	18 895
Użytkowane na podstawie leasingu, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	18 895	18 895

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022
Aktywowane koszty leasingu		
Zmiany wartości godziwej		
Razem		

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjnych wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Wartość księgowa	18 895	18 895
Przychody z czynszów	141	530
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-17	-105
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów		
Razem:	124	425
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych		

Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022
I		
II	18 895	18 895
III		
Razem	18 895	18 895

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

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

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

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

Nota 3. Wartości niematerialne

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 01-01-2022						
Koszty			1 588		34	1 588
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-1 082			-1 082
Wartość księgowa netto			506		34	506
Zwiększenia						
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia			-180		-34	-180
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji			-180			-180
Różnice kursowe						
Stan na 31-12-2022						
Wartość księgowa netto	-	-	325	-	-	325
Stan na 01-01-2023						
Koszty			1 588			1 588
Umorzenie			-1 262			-1 262
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto	-	-	286	-	-	286
Stan na 31-03-2023						
Koszty			1 588			1 588
Zwiększenia w tym:						
-nabycia						
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						

-inne						
Umorzenie			-1 301			-1 301
Zwiększenia w tym:			-39			-39
-amortyzacja			-39			-39
-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	-	-	287	-	-	287

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

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Wartości niematerialne własne	287	326	458
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	287	326	458

Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
Razem	-	-	-

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Koszty	1 396	1 396	1 396
Umorzenie	-1 109	-1 072	-959
Razem	287	324	437

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

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

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych			
Inne inwestycje kapitałowe	10 123	10 123	10 123
Razem	10 123	10 123	10 123

Inne inwestycje kapitałowe to zakupione udziały spółki Hakamore Sp. z o.o. w upadłości.

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM 1 Sp. z o.o. w likwidacji
Aktywa razem	10 243
Zobowiązania długoterminowe	
Zobowiązania krótkoterminowe	948
Kapitał własny	9 295
Bezpośredni udział w kapitale	100,00%
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	100,00%
Przychody ze sprzedaży	
Zysk (strata) netto	55
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	55
Przepływy pieniężne netto razem	42

Inwestycje kapitałowe w jednostkach powiązanych	JHM 1 Sp. z o.o. w likwidacji	JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji	Marywilska 44 Sp. z o.o.	RAZEM
Stan na 01-01-2022	9 002	10 302	136 189	155 493
Zwiększenia				
Zmniejszenia		-10 302	-487	-10 789

Różnice kursowe

Stan na 31-12-2022	9 002		135 702	144 704
Zwiększenia z tytułu zwiększenia udziału w kapitale podstawowym				
Dopłaty do kapitałów				
Odwrócenia odpisów aktualizujących				
Przekwalifikowania z tytułu objęcia kontrolą				
Przekwalifikowania do innych kategorii				
Pozostałe zwiększenia				
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych				
Odpisy aktualizujące				
Przekwalifikowania z tytułu utraty kontroli				
Połączenia z jednostkami zależnymi				
Przekwalifikowania do innych kategorii				
Pozostałe zmniejszenia				
stan na 31-03-2023	9 002	-	135 702	144 704

Na mocy uchwały nr 1 z dnia 01.02.2022r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka została rozwiązana i postawiona w stan likwidacji z dniem 01 lutego 2022 roku.

Zgodnie z Uchwałą nr 1/2022 z dnia 14.07.2022r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji przyjęło, iż czynności likwidacyjne zostały zakończone dnia 30.06.2022r.

Postanowieniem Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia W Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 22.11.2022r. Spółka JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego.

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

Od dnia 01 lipca 2021 udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.. wynosił 46,12% .

Od dnia 01 lipca 2021 r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. utraciła kontrolę nad spółką Marywilska 44, jako jednostką zależną kontrolowaną bezpośrednio, zaś spółka Marywilska 44 z dniem 01.07.2021r. w Grupie JHM DEVELOPMENT posiada status Spółki stowarzyszonej konsolidowanej metodą praw własności.

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

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

Inne aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN			
	Stan na:	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na:
	31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023	31.12.2022
Długoterminowe aktywa finansowe	10 123	-	-	10 123
w jednostkach powiązanych	10 123	-	-	10 123
- udziały lub akcje	10 123	-	-	10 123
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
- udziały lub akcje				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
Krótkoterminowe aktywa finansowe	40 073			40 073
w jednostkach powiązanych	40 073	-	-	40 073
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe	40 073			40 073
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w jednostkach stowarzyszonych				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach				
- udziały lub akcje (notowane)				
- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
Razem	50 196	-	-	50 196

Pozycję bilansową „Udziały lub akcje w jednostkach powiązanych” o wartości 10 023 tys. zł stanowią udziały w HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości, a „Krótkoterminowe aktywa finansowe” w wysokości 40 073 tys. zł stanowi wartość obligacji, których emitentem jest HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości.

Spółka HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości jest właścicielem nieruchomości gruntowych o powierzchni 19,87 ha

położonych w Łodzi, przy ul. Politechniki, Wróblewskiego i Różanej. Celem nabycia przez JHM DEVELOPMENT S.A. udziałów oraz obligacji wyemitowanych przez HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości było pozyskanie atrakcyjnych gruntów dla celów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

Dnia 24.07.2021 r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nabyła od Syndyka Masy Upadłości spółki pod nazwą STAL-MET Nieczaj Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Słupsku udziały w spółce HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości z siedzibą w Warszawie (obecnie w Skierniewicach). W kolejnych miesiącach Spółka dokonała nabycia większości wierzytelności HAKAMORE Sp. z o. o., w tym m.in. obligacji, których emitentem jest HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości, szczegółowo opisanych w dalszej części sprawozdania.

Dnia 08.10.2021 r. postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego, Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. została wpisana jako wspólnik spółki HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości posiadającym 60 100 udziałów o łącznej wartości 3.005.000 złotych.

Z uwagi na fakt, że Spółka HAKAMORE Sp. z o. o. jest w obecnie w upadłości, JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień bilansowy nie sprawuje kontroli nad HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości. W związku z tym sprawozdanie finansowe spółki HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości nie będzie konsolidowane w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy JHM DEVELOPMENT na dzień 31.03.2023 r.

JHM DEVELOPMENT podejmuje wszelkie czynności faktyczne i prawne mające doprowadzić do prawomocnego zakończenia postępowania upadłościowego, a tym samym przejęcia kontroli nad działalnością finansową i operacyjną HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości. Zarząd Spółki oczekuje, że przejęcie kontroli nad HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości nastąpi w 2023 r. Po umorzeniu postępowania upadłościowego Spółka HAKAMORE podlegać będzie konsolidacji

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

Na podstawie umowy sprzedaży obligacji z dnia 08.10.2021r Spółka nabyła wyemitowane i niespłacone w terminie wykupu obligacje wyemitowane przez HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie. Koszt nabycia obligacji wyniósł 40 073 tys. zł.

Ponadto Spółka nabyła inne wierzytelności HAKAMORE Sp. z o. o. o . uznane przez Syndyka Masy Upadłości na liście wierzytelności

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

Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności

Aktywa finansowe wycenianych metodą praw własności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Inwestycje kapitałowe w jednostkach stowarzyszonych	136 156	135 702	137 029
Inne inwestycje kapitałowe			
Razem	136 156	135 702	137 029

Wybrane dane finansowe jednostek konsolidowanych metodą praw własności	Marywilska 44 Sp. z o.o.		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Aktywa razem	505 263	506 171	521 476
Zobowiązania długoterminowe	165 630	171 584	171 655
Zobowiązania krótkoterminowe	19 040	15 178	28 187
Kapitał własny	157 500	319 408	321 635
Bezpośredni udział w kapitale	42,53%	42,53%	46,12%
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	42,53%	42,53%	46,12%
Przychody ze sprzedaży	14 678	54 368	13 333
Zysk (strata) netto	1 189	-404	1 823
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	1 189	-404	1 823
Przepływy pieniężne netto razem	469	5 909	1 186

Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>3 095</u>	<u>3 576</u>	<u>5 149</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	3 095	3 576	5 149
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych			
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>6 640</u>	<u>10 892</u>	<u>23 393</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych	1 342	1 084	6 877
należności handlowe od pozostałych jednostek	2 086	2 215	2 797
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych			
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	2 192	2 192	3 623
kwoty przekazane na dostawy do pozostałych jednostek	54	50	50
kwoty przekazane na dostawy do jednostek powiązanych		4 385	8 540
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	965	965	1 506
należności sporne dochodzone na drodze sądowej			
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
<u>Razem</u>	<u>9 735</u>	<u>14 468</u>	<u>28 542</u>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Należności brutto	9 983	14 717	28 936
nieprzeterminowane	9 653	14 436	28 502
wymagalne do 1 miesiąca	1 665	1 718	8 422
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 199	923	636
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	3 564	8 090	14 082
wymagalne od 1 roku do 5 lat	3 224	3 706	5 363
przeterminowane, w tym:	330	280	433
przeterminowane do 1 miesiąca	199	118	111
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	42	64	123
przeterminowane od 3 do 12 miesięcy	24	33	70
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	65	65	129
odpis aktualizujący należności	-130	-131	-214
odpis należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-118	-118	-180
Należności netto	9 735	14 468	28 542

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Inne	Razem
Stan na 01-01-2022	-485	-	-485
Zwiększenia	-249		-249
Rozwiązania	394		394
Wykorzystania	91		91
Stan na 31-12-2022	-248	-	-248
Zwiększenia			
Rozwiązania	1		1
Wykorzystania			
Stan na 31-03-2023	-248	-	-248

Odpisy aktualizujące w aspekcie strat kredytowych.

Spółki z grupy stosują uproszczoną matrycę odpisów do wyliczenia oczekiwanych strat kredytowych. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych, należności zostały pogrupowane na podstawie prawdopodobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego i przedziałów przeterminowania.

Współczynnik niewypełnienia zobowiązania ustalono na podstawie danych historycznych z lat 2020- 2022.

Nota 7. Aktywa biologiczne

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła

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

Inne aktywa	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Inne aktywa długoterminowe	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe			
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane			
Inne aktywa krótkoterminowe	610	201	401
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	610	201	401
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane			
Razem	610	201	401

Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Materiały			
Półprodukty i produkty w toku	235 747	211 390	205 430
Produkty gotowe			
Towary	104 396	105 150	104 818
Produkty deweloperskie	55 432	61 669	28 521
Razem	395 575	378 209	338 769

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary
Stan na 01-01-2022	-	-	-	-
Zwiększenia				
Rozwiązania				
Wykorzystania				
Stan na 31-12-2022	-	-	-	-
Zwiększenia				
Rozwiązania				
Wykorzystania				
stan na 31-03-2023	-	-	-	-

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

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 619	3 161	40 770
Lokaty terminowe	26 472	14 768	
Kaucje stanowiące zabezpieczenie długu	661	574	168
Inne aktywa pieniężne	19 445	12 947	41 228
Razem	50 198	31 450	82 167

Inne aktywa pieniężne stanowią środki zgromadzone na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach powierniczych przez nabywców lokali mieszkalnych na inwestycje deweloperskie w trakcie budowy.

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

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

Nota 12. Kapitały

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Wyemitowany kapitał podstawowy	173 000	173 000	173 000
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	234 045	221 222	222 605
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej			
Skumulowane pozostałe dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej			
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej			
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-360	12 823	122
Różnice kursowe z przeliczenia			
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
Razem	406 685	407 045	395 726

Struktura kapitału podstawowego	Liczba akcji	Wartość kapitału	wartość nominalna akcji	Data rejestracji	Sposób pokrycia
	tys. Sztuk	w tys. PLN	w PLN	dd.mm.rrrr	
Udziały-kapitał początkowy	10	1 000	100,00	2008-05-27	Wkład pieniężny
emisja akcji	760	76 000	100,00		Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	130	13 000	100,00	2009-01-14	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	57	5 670	100,00	2010-10-15	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	29 330	29 330	1,00	2011-03-04	Wkład pieniężny
obniżenie		-62 500		2014-09-24	obniżenie wartości nominalnej
po obniżeniu	125 000	62 500	0,50	2014-09-24	scalenie
podwyższenie kapitału	221 000	110 500	0,50	2014-09-24	scalenie
Razem po scaleniu	69 200	173 000	2,50		
Razem na początek okresu	69 200	173 000	2,50		
Razem na koniec okresu	69 200	173 000	2,50		
<u>Razem na dzień</u>					
<u>zatwierdzenia sprawozdania</u>	<u>69 200</u>	<u>173 000</u>	<u>2,50</u>	-	-
<u>do publikacji</u>					

Struktura kapitału akcyjnego	MIRBUD S.A.
Stan na 31-12-2022	
Posiadane akcje	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania za 2022 rok do publikacji	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na 01-01-2023	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania za I kwartał 2023 rok do publikacji	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%

Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Rezerwy długoterminowe			
rezerwa na odprawy emerytalne			
pozostałe rezerwy długoterminowe			
Rezerwy krótkoterminowe	227	253	250
rezerwa na odprawy emerytalne			
rezerwy na naprawy gwarancyjne			
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	227	253	250
Razem	227	253	250

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

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	95 454	83 329	105 757
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	44 706	33 041	42 918
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	50 000	50 000	62 070
Zobowiązania z tytułu leasingu, w tym :			
zobowiązania wynikające z wyceny długoterminowych umów najmu zgodnie z MSSF 16			
Pozostałe zobowiązania finansowe	749	288	769
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	17 630	12 892	6 827
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	8 345	365	6 683
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	9 286	12 303	144
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			
Pozostałe zobowiązania finansowe		225	
Razem	113 085	96 222	112 584

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					Razem
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu	Pozostałe zobowiązania finansowe	
Stan na 01-01-2022	58 802	-	62 029	-	-	120 831
Naliczone odsetki	4 141		7 344			11 485
Zapłacone odsetki	-3 916		-6 862			-10 778
Zaciągnięcia	59 465		41			59 506
Spłaty/eliminacja Marywilska 44	-84 861					-84 861
Średni stan zobowiązań	46 104		62 070			108 174
Realna stopa procentowa	8,98%		11,83%			65,68%
Stan na 31-12-2022	33 406		62 070			95 476
minimalne opłaty do miesiąca						
minimalne opłaty do 3 miesięcy	110		3 017			3 127
minimalne opłaty od 3 miesięcy do 1 roku	256		9 053			9 309
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	28 356		50 000			78 356
minimalne opłaty powyżej 5 lat	4 685					4 685
odsetki płatne do 1 roku	3 820		32 653			36 473
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	5 707		12 084			17 791
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 477					1 477
Przybliżona wartość godziwa	44 411		103 790			151 217
Stan na 01-01-2023	33 406		62 070			95 476
Naliczone koszty finansowania dłużnego	1 604		617			2 222
Zapłacone koszty finansowania dłużnego	-1 604		-373			-1 977
Zaciągnięcia	30 647					30 647
Spłaty	-11 003		-3 017			-14 020
Średni stan zobowiązań	43 229		60 562			103 790
Realna stopa procentowa	15,05%		12,40%			13,24%
stan na 31-03-2023	53 051		59 053			112 104
minimalne opłaty do miesiąca						
minimalne opłaty od 1 do 3 miesięcy	87		3 017			3 104
minimalne opłaty od 3 miesięcy do 1 roku	8 258		6 036			14 294
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	40 187		50 000			90 187

minimalne opłaty powyżej						
5 lat	4 519					4 519
odsetki płatne do 1 roku	5 184		7 638			12 822
odsetki płatne od 1 roku do						
5 lat	6 641		10 574			17 215
odsetki płatne powyżej 5						
lat	1 333					1 333
Przybliżona wartość						
godziwa	52 125		60 960			113 085

Na dzień 31.03.2023 r. wartość kredytów i wyemitowanych instrumentów dłużnych została wyceniona w zamortyzowanym koszcie zgodnie z MSSF 9.

W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązań finansowych uległa zwiększeniu o kwotę 749tys.zł.

Obligacje Serii C

W dniu 30 czerwca 2020 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr X/2020 w sprawie dokonania przydziału 7.000 obligacji kuponowych niezabezpieczonych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 7,0 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji jest dzień 30.06.2020 r.

Emisja obligacji nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do inwestorów kwalifikowanych oraz nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu.

Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta lub spłatę obligacji serii B Emitenta.

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o mażę. Odsetki będą płatne w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 11, 12 i 13 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023 r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

Obligacje serii D

W dniu 14 października 2020 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr XIV/2020 w sprawie dokonania przydziału 5.070 obligacji kuponowych niezabezpieczonych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 5,07 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji jest dzień 16.10.2020 r.

Emisja obligacji nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do inwestorów kwalifikowanych oraz nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu. Środki pozyskane przez

Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta lub spłatę obligacji serii B Emitenta. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 10, 11 i 12 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023 r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

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

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

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 jest dzień 17.12.2021 r.

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

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

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

Hakamore, a nabytych od poprzednich wierzycieli z wierzytelnością HKM wobec Emitenta o zapłatę ceny sprzedaży nieruchomości.

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

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
<u>Zobowiązania długoterminowe</u>	<u>7 317</u>	<u>8 466</u>	<u>6 433</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	3 972	5 538	4 161
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych			
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	3 345	2 928	2 272
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<u>Zobowiązania krótkoterminowe</u>	<u>146 916</u>	<u>129 139</u>	<u>152 784</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	5 007	3 133	13 238
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	6 314	8 203	9 458
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
Zaliczki otrzymane	132 591	115 387	124 108
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe z wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	722	64	633
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	314	352	328
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	662	1 319	2 018
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	1 306	681	3 000
<u>Razem</u>	<u>154 233</u>	<u>137 605</u>	<u>159 217</u>

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
<u>Zobowiązania</u>	<u>154 233</u>	<u>137 605</u>	<u>159 217</u>
nieprzeterminowane	154 154	137 527	159 145
wymagalne do 1 miesiąca	5 483	3 065	7 929
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	6 784	8 612	15 659
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	134 569	117 385	129 123
wymagalne od 1 roku do 5 lat	7 317	8 466	6 434
przeterminowane do 1 miesiąca	79	79	46
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy			
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
<u>Przeterminowane razem</u>	<u>79</u>	<u>79</u>	<u>46</u>

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

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
<u>Długoterminowe</u>			
Przychody rozliczane w czasie			
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
<u>Krótkoterminowe</u>			
Przychody rozliczane w czasie			
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
<u>Razem</u>			

Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	9 965	10 605
- do jednostek powiązanych	2	13
- do pozostałych jednostek	9 964	10 592
Przychody netto ze sprzedaży towarów	754	1 661
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	754	1 661
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	10 720	12 266

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	9 965	10 605
- sprzedaż krajowa	9 965	10 605
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów	754	1 661
- sprzedaż krajowa	754	1 661
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- sprzedaż krajowa		
- sprzedaż eksportowa		
Razem	10 720	12 266

Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji		
Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych		
Razem	-	-
Koszty poniesione usług w trakcie realizacji		
Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych		
Razem	-	-
Straty na kontraktach realizowanych		
Wpływ na wynik finansowy bieżący	-	-
Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy	-	-

Pozycja nie wystąpiła.

Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-6 266	-7 978
- do jednostek powiązanych		-7
- do pozostałych jednostek	-6 266	-7 971
Wartość sprzedanych towarów	-754	-1 309
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-754	-1 309
Wartość sprzedanych materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	-7 020	-9 288

Struktura geograficzna kosztu własnego sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-6 266	-7 978
- koszty własne sprzedaży krajowej	-6 266	-7 978
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów	-754	-1 309
- koszty własne sprzedaży krajowej	-754	-1 309
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych materiałów		
- koszty własne sprzedaży krajowej		
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	-7 020	-9 288

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Amortyzacja	-116	-124
Zużycie materiałów i energii	-99	-90
Usługi obce	-24 922	-36 316
Podatki i opłaty, w tym:	-285	-146
Wynagrodzenia	-1 386	-1 346
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-210	-207
Pozostałe koszty rodzajowe	-771	-1 412
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-754	-1 309
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0
Razem	-28 543	-40 951

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
W koszcie własnym sprzedaży	-7 020	-9 288
W zmianie stanów aktywów	-18 192	-28 496
W kosztach sprzedaży	-996	-1 068
W kosztach ogólnych zarządu	-2 335	-2 100
W innych pozycjach		
Razem:	-28 543	-40 951

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

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		454	841
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności			
Razem		454	841

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 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Koszty sprzedaży		-996	-1 068
Koszty zarządu		-2 335	-2 100
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne			
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne		1	
Koszty restrukturyzacji			
Wynik z rozliczeń spraw sądowych			
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych		952	
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych			
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych			
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych			
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych			
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych			
Dywidendy			
Odsetki, poręczenia			
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności			841
Wynik finansowy na utracie kontroli			
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe			
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych			
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej			
Wycena kredytów			
Inne przychody		1 291	437
Inne koszty		-1 543	-647
Przychody razem		2 243	1 278
Koszty razem		-4 873	-3 815

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Rzeczowe aktywa trwałe			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Wartości niematerialne			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Należności		1	
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego		1	
Zapasy			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Pozostałe			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Razem odpisy aktualizujące aktywa		-	-
Razem odwrócenie odpisów aktualizujących		1	-

Odpisy aktualizujące należności są tworzone w odniesieniu do:

- należności przeterminowanych, których spłata przez nabywców jest zagrożona lub wyegzekwowanie ich przysparza trudności
- należności długoterminowych, których termin zapadalności przypada w okresie 1 do 10 lat i tworzony jest w związku z utratą pieniądza w czasie
- należności handlowych krótkoterminowych utworzony zgodnie z MSSF 9 na oczekiwane starty kredytowe.

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych			
Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych			
Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych			
Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych			
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych			
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych			
Wynik na inwestycjach w nieruchomości			

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Dywidendy do jednostek powiązanych			
Dywidendy do jednostek pozostałych			
Odsetki do jednostek powiązanych		201	130
Odsetki do jednostek pozostałych		242	93
Przychody ze sprzedaży udziałów do jednostek powiązanych			
Koszty związane ze sprzedażą udziałów do jednostek powiązanych			
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych			
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych			
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających			
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających			
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych			
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe			
Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie			
Dodatnie różnice kursowe			
Ujemne różnice kursowe			
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej		443	223

Inne przychody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Dotacje otrzymane		2	2
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych			
Pozostałe przychody (refaktury)		1 213	
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek		76	435
Razem		1 291	437

Inne koszty	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Darowizny			-1
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty (refaktury)		-1 213	
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek		-330	-646
Razem		-1 543	-647

Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Odsetki od kredytów		-166	-143
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych			
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek			
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych			
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek		-373	-18
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek			
Pozostałe odsetki od jednostek powiązanych			-24
Pozostałe odsetki (prowizje) dla pozostałych jednostek			-1
Wycena instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych			
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych			-62
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie		-1 601	
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych		-244	
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-7	-290
Koszty razem finansowe		-2 390	-538

Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Podatek dochodowy część bieżąca	-80	-3 569	-10
Podatek dochodowy część odroczone	144	254	7
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego			
Korekty dotyczące lat poprzednich			
Razem podatek dochodowy	63	-3 315	-4

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-423	16 138	126
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	80	-3 066	-24
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend			
Ulgi podatkowe		-121	
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieujęte w podatku odroczonym			
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	-17	-565	20
Inne		437	
Podatek dochodowy w rachunku wyników	63	-3 315	-4

Podatek odroczony	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	669	588	363
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	43	43	42
- z tytułu pozostałych rezerw		5	5
- z tytułu naliczonych odsetek	375	387	
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	48	48	77
- z tytułu wyceny inwestycji			
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych			
- z tytułu strat z lat ubiegłych			
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	38		
- z tytułu różnic kursowych			43
- pozostałe	164	103	196

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-32	-95	-118
- z tytułu naliczonych odsetek	-4	-7	
- z tytułu wyceny inwestycji			-23
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych			
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	-18	-86	-91
- z tytułu różnic kursowych			-3
- z tytułu wartości firmy			
- pozostałe	-10	-1	-1
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	637	493	245

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	493	239	239
Odniesienie na wynik finansowy	144	254	7
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody			
Inne odniesienie na kapitał własny			
Jednostki zależne			
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu	637	493	245

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	-323	-2 141	-2 141
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	962	5 386	946
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-80	-3 569	-10
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu	558	-323	-1 205

Nota 23. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych			
Zyski i straty aktuarialne			
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody			
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń			
Skutki aktualizacji majątku trwałego			
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat			
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach			
Inne całkowite dochody netto	-	-	-
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	-	-

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

Nota 24. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	Nr Noty	w tys. PLN		
		Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		-360	12 823	122
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej				
Razem		-360	12 823	122
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tysiącach sztuk		69 200	69 200	69 200
Podstawowy zysk na jedną akcję w PLN		-0,01	0,19	0,00
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)				
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję		-360	12 823	122
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk				
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk				
Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk		69 200	69 200	69 200
Rozwodniony zysk na jedną akcję		-0,01	0,19	0,00

Nota 25. Segmenty operacyjne

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Działalność kontynuowana	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	10 580	141	-	10 721	-1	10 720
Koszt własny sprzedaży	-7 003	-17	-	-7 020	-	-7 020
Zysk brutto na sprzedaży	3 577	124	-	3 701	-1	3 699
EBIT	951	119	454	1 524	-	1 524
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	-1 056	179	454	-423	-	-423
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	72	-8	-	63	-	63
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-984	170	454	-360	-	-360
Działalność zaniechana	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO	-984	170	454	-360	-	-360
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	-984	170	454	-360	-	-360

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.03.2023	31.03.2023	31.03.2023	31.03.2023	31.03.2023
Aktywa trwałe	101 820	18 895	68 895	189 610	-9 002	180 608
Aktywa obrotowe	490 045	10 359		500 404	-6 750	493 654
Aktywa razem	591 865	29 254	68 895	690 014	-15 752	674 262
Kapitał własny	317 542	29 250	68 895	415 687	-9 002	406 685
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	102 804			102 804		102 804
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	171 519	3		171 523	-6 750	164 773
Razem kapitały i zobowiązania	591 865	29 254	68 895	690 014	-15 752	674 262

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Działalność kontynuowana	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	131 045	530		131 575	-42	131 534
Koszt własny sprzedaży	-93 081	-105		-93 187		-93 187
Zysk brutto na sprzedaży	37 963	425		38 388	-42	38 347
EBIT	25 058	372	-487	24 943	-1 730	23 213
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	17 825	529	-487	17 867	-1 730	16 138
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-3 191	-124		-3 315		-3 315
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	14 634	405	-487	14 553	-1 730	12 823
Działalność zaniechana	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej						
ZYSK (STRATA) NETTO	14 634	405	-487	14 553	-1 730	12 823
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	14 634	405	-487	14 553	-1 730	12 823

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
Aktywa trwałe	102 385	18 895	68 441	189 720	-9 002	180 718
Aktywa obrotowe	457 024	10 561		467 585	-6 760	460 824
Aktywa razem	559 409	29 455	68 441	657 305	-15 762	641 542
Kapitał własny	318 178	29 439	68 441	416 057	-9 012	407 045
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	91 890			91 890		91 890
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	149 342	16		149 358	-6 750	142 608
Razem kapitały i zobowiązania	559 409	29 455	68 441	657 305	-15 762	641 542

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	12 129	140	-	12 269	-3	12 266
Koszt własny sprzedaży	-9 260	-27	-	-9 288	-	-9 288
Zysk brutto na sprzedaży	2 868	113	-	2 981	-3	2 978
EBIT	1 213	107	841	2 161	-1 719	441
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	932	72	841	1 845	-1 719	126
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	9	-13	-	-4	-	-4
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	941	59	841	1 841	-1 719	122
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>941</u>	<u>59</u>	<u>841</u>	<u>1 841</u>	<u>-1 719</u>	<u>122</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>941</u>	<u>59</u>	<u>841</u>	<u>1 841</u>	<u>-1 719</u>	<u>122</u>

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2022	31.03.2022	31.03.2022	31.03.2022	31.03.2022	31.03.2022
Aktywa trwałe	114 334	19 498	69 768	203 600	-19 304	184 297
Aktywa obrotowe	458 001	26 803		484 804		484 804
Aktywa razem	572 335	46 301	69 768	688 404	-19 304	669 101
Kapitał własny	305 300	39 962	69 768	415 030	-19 304	395 726
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	112 306	3		112 308		112 308
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	154 730	6 336		161 066		161 066
Razem kapitały i zobowiązania	572 335	46 301	69 768	688 404	-19 304	669 101

Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Transakcje z jednostkami powiązanymi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel kierowniczy	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Przychody ze sprzedaży	2	5			2	12		
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek			1	1	200	128		
Pozostałe przychody		1 719			816			
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych				122	13 273	20 477		
Nabycie usług i inne koszty operacyjne			1	1	88	91		
Nabycia aktywów trwałych								
Koszty odsetek i poręczeń			122		122	24		
Pozostałe koszty					75			
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							365	374
Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe			2	2	1 340	15 366		
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe			122	122	8 979	17 278		

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

Wynagrodzenie członków zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowego personelu kierowniczego	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022	
Zarząd	JHM Development SA	Zarząd	351	356			wynagrodzenie z tyt. świadczenia usług w zakresie przygotowania projektów inwestycyjnych (57 tys.zł.)
Rada Nadzorcza	JHM Development SA	Rada Nadzorcza	14	18			
Razem			365	374			

Nota 27. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe wg MSSF 9	Dostępne do sprzedaży		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-	-
Należności handlowe i inne	-	-	-	-	7 251	11 092	-	-
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-	-	-	-	50 198	31 450	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem Aktywa finansowe	-	-	-	-	57 448	42 543	-	-
Przychody z dywidend	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody z tytułu odsetek, poręczeń	-	-	-	-	443	1 395	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Odwrócenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	<u>1</u>	<u>145</u>	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych	<u>1</u>	<u>145</u>	-	-	443	1 395	-	-

Zobowiązania finansowe wg MSSF 9	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Kredyty (w tym leasing) i obligacje	-	-	-	-	112 104	95 476	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					154 233	137 605		
Pozostałe zobowiązania finansowe					981	745		
Razem zobowiązania finansowe	-	-	-	-	267 317	233 827	-	-
Odsetki, poręczenia	-	-	-	-	-783	-7 616	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych						-99		
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-1 601	-1 158	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych	-	-	-	-	-2 383	-8 873	-	-

Tabela : Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT według stanu na dzień 31 marca 2023 roku w tys. PLN

Nazwa jednostki	Inwestycja	Spółka zobowiązana	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	BS SIEDZIBA	JHM DEVELOPEMENT S.A.	8 823	PLN	6 895	352	WIBOR 3M+marża	31.12.203 4	zabezpieczenie hipoteczne
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A.	Bydgoszcz, Kragujewca	JHM DEVELOPMENT S.A.	28 445	PLN	16 793	0	WIBOR 3M+marża	30.06.202 5	zabezpieczenie hipoteczne
BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A.	Żyrardów, Legionów	JHM DEVELOPMENT S.A.	31 900	PLN	4 790	7 993	WIBOR 1M+marża	30.06.202 4	zabezpieczenie hipoteczne
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	Łódź, Smugowa	JHM DEVELOPMENT S.A.	39 095	PLN	13 523	0	WIBOR 1M+marża	31.03.202 5	zabezpieczenie hipoteczne
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	Łódź, Smugowa	JHM DEVELOPMENT S.A.	2 000	PLN	0	0	WIBOR 1M+marża	31.03.202 5	zabezpieczenie hipoteczne
WARSZAWSKI BANK SPÓŁDZIELCZY	Katowice, Mikusińskiego	JHM DEVELOPMENT S.A.	13 110	PLN	2 704	0	WIBOR 3M+marża	30.12.202 4	zabezpieczenie hipoteczne
Razem kredyty i pożyczki grupa JHM					44 705	8 345			

Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	32	32	
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego		20	
Pozostałe usługi			
Razem	32	53	-

Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi

Pozycja nie występuje.

Nota 31. Połączenia przedsięwzięć

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 32. Planowane istotne nakłady na inwestycje

W bieżącym okresie nie były planowane istotne nakłady na inwestycje.

Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

Pozycja nie wystąpiła.

Nota 34. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Pracownicy nieprodukcyjni	32	32	31
Pracownicy produkcyjni	0	0	0
Osoby współpracujące na umowach kontraktowych	15	15	15
Razem	47	47	46

Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie deklarowała wypłaty dywidendy.

Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

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

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

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość zadłużenia	Wartość zabezpieczenia w tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		Data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	
		31.03.2023	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022	dd-mm-rrrr
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	7 247	17 645	17 645	11 002	11 119	31.12.2034
Zabezpieczenie kredytu obrotowego -deweloperskiego, zgodnie z umową nr S/10/07/2021/1245/K/KON , udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne	12 783	47 850	47 850	41 628	38 305	30.06.2024
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/112/K/OB/21, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	16 793	48 360	48 360	35 907	32 723	30.06.2025
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/88/K/OB/22, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne			69 105		32 492	30.06.2025
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 050/22/22/K, udzielonego przez Warszawski Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	2 704	19 665	19 665	6 757	4 806	30.12.2024
Zabezpieczenie kredytu obrotowego -deweloperskiego, zgodnie z umową nr S/49/05/2022/1245/K/KON , udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne		34 500	34 500	14 006	8 096	30.12.2025
Zabezpieczenie kredytu deweloperskiego, zgodnie z umową K01786/2, udzielonego przez Santander Bank Polska	zabezpieczenie hipoteczne	13 523	61 643		35 466		30.03.2025
Zabezpieczenie kredytu na VAT, zgodnie z umową K01786/2, udzielonego przez Santander Bank Polska	zabezpieczenie hipoteczne		61 643		35 466		30.03.2025
RAZEM		53 051	229 663	237 125	144 767	127 541	

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022
Rzeczowe aktywa trwałe	11 002	11 119
Nieruchomości inwestycyjne		
Aktywa finansowe		
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	133 765	116 422
Razem	144 767	127 541

Nota 38. Sprawy sądowe

W okresie objętym niniejszym raportem nie toczyły się żadne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczącego zobowiązań lub wierzytelności, którego wartość pojedynczo lub łącznie przekraczałaby 5% kapitałów własnych Spółki.

W przypadku toczących się spraw sądowych przeprowadzana ocena ryzyka jest ściśle związana z utworzeniem odpowiednio odpisów aktualizujących i rezerw według zasady:

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

Nota 39. Zobowiązania warunkowe

Wykaz zobowiązań warunkowych udzielonych przez Spółki z grupy kapitałowej

Wykaz udzielonych przez Spółkę poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł zabezpieczenia	Wartość zobowiązania w tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	data wygaśnięcia poręczenia
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022	
Wobec jednostek powiązanych		-	-	-	-	-
Marywilska 44 Sp. z o.o.	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.	650	650	650	650	05.07.2033
MIRBUD S.A.	Zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym PKO	90 000	90 000	7 973	7 973	22.06.2023
Wobec pozostałych jednostek		-	-	-	-	-
Razem		90 650	90 650	8 623	8 623	

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	4 056	5 879
Z tytułu usunięcia wad i usterek	3 865	3 907
Z tytułu zapłaty wierzytelności	55	
Razem	7 976	9 786

Emitent wraz z pozostałymi Spółkami Grupy Kapitałowej MIRBUD dnia 29 grudnia 2012 roku zawarł umowę o świadczenie usług, której przedmiotem jest poręczenie, gwarancja obciążenie hipoteki (dalej: „Zabezpieczenie”) zobowiązań kredytowych wobec instytucji finansowych i ubezpieczeniowych za wynagrodzeniem.

Umowa ma na celu zwiększenie bezpieczeństwa finansowego poszczególnych spółek Grupy, jak i zwiększenie ich zdolności kredytowej.

Zgodnie z warunkami umowy:

- o wynagrodzenie i tytuł udzielonego Zabezpieczenia zostało ustalone na poziomie cen rynkowych stosowanych pomiędzy podmiotami niepowiązanymi w wysokości 0,9% kwoty udzielonego zabezpieczenia.
- o Zabezpieczenia spłaty w stosunku rocznym, bez względu na sposób zabezpieczenia,
- o wynagrodzenie płatne w terminie 30 dni po upływie każdego kwartału,
- o w przypadku zapłaty kwoty zadłużenia względem wierzyciela spółki, spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługuje prawo zwrotu równowartości kwoty zapłaconej w terminie 7 dni od daty wezwania do zwrotu,
- o po upływie 7 dni od daty wezwania spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługują odsetki ustawowe od kwot niezwróconych w terminie,
- o umowa została zawarta na czas nieokreślony.

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

Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem

Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych			Ryzyko wartości godziwej		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	53 051	33 406	49 602			
Pożyczki udzielone						
Inne aktywa finansowe						
Inne zobowiązania finansowe -obligacje	59 053	62 070	62 749			
Razem	112 104	95 476	112 350	-	-	-

Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów i obligacji Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT nominowane w walucie krajowej.

Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, racjonalnie możliwych zmiany stóp procentowych, oszacowane zostały na dzień 31 marca 2023r., 31 grudnia 2022 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 w podanych okresach.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 31.03.2023	pływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	53 051	-430	430	531	-531
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	59 053	-478	478	591	-591
Razem	112 104	-908	908	1 121	-1 121

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

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 31.03.2022	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	49 602	-402	402	496	-496
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	62 749	-508	508	627	-627
Razem	112 350	-910	910	1 124	-1 124

Ryzyko zmiany kursów walut

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR			Inne KZT (tenge)		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów			1 352			
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe						
Zobowiązania handlowe i pozostałe						
Środki pieniężne						
Inne aktywa finansowe						
Razem	-	-	1 352	-	-	-

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Zarządy Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT nie posiadają zobowiązań w walucie obcej i nie dokonują zabezpieczeń kursu walutowego.

Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

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

Ryzyko płynności

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

Zarządzanie płynnością Spółki

Zarządzanie płynnością Spółki odbywa się głównie poprzez:

- krótko, średnio i długo-terminowe planowanie przepływów gotówkowych,
- szczegółowe plany krótkoterminowe aktualizowane są przynajmniej raz na miesiąc,
- dobór odpowiednich źródeł finansowania na podstawie analizy potrzeb spółki,
- współpracę ze stabilnymi instytucjami finansowymi.

Nota 41. Zarządzanie kapitałem

Celem w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności do kontynuowania działalności tak, aby

możliwe było realizowanie zwrotu dla właścicieli oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania struktury kapitału mogą być:

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

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

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Kredyty ogółem	112 104	95 476	112 350
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-50 198	-31 450	-82 167
Zadłużenie netto	61 906	64 025	30 183
Kapitał własny	406 685	407 045	395 726
Kapitał ogółem	468 592	471 070	425 910
<u>Wskaźnik zadłużenia</u>	<u>13,2%</u>	<u>13,6%</u>	<u>7,1%</u>

Wskaźnik zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Dług netto	61 906	64 025	30 183
EBITDA	1 408	22 724	317
Kapitał własny	406 685	407 045	395 726
Aktywa razem	674 262	641 542	669 101
Dług netto/EBITDA	44,0	2,8	95,2
Kapitał własny/Aktywa ogółem	0,6	0,6	0,6

XII. INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

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

W raportowanym okresie na osiągnięte wyniki z podstawowej działalności spółek z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT miały wpływ następujące czynniki wewnętrzne i zewnętrzne:

- Zahamowanie popytu na pierwotnym rynku mieszkaniowym wynikające z gwałtownego wzrostu kosztów kredytów hipotecznych, spowodowanego wysokim poziomem inflacji utrzymującym się w całym roku 2022, co przełożyło się na wysoki poziom referencyjnej stawki WIBOR. W efekcie sprzedano i przekazano w I kwartale bieżącego roku 18 lokali mieszkalnych i 11 garaży w porównaniu do sprzedaży 29 lokali mieszkalnych i 23 garaży w analogicznym okresie poprzedniego roku. Przekazania dotyczyły głównie lokali w Osiedlu Aura Towers w Bydgoszczy, Osiedlu Skandinavia w Gdańsku oraz domów w Osiedlu Leśnym w Łodzi.
- Brak w raportowanym okresie zakończenia realizacji nowych inwestycji w ramach prowadzonych przez Spółkę inwestycji deweloperskich, co przełożyło się na liczbę przekazanych lokali w tym okresie.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że na koniec okresu sprawozdawczego realizowane są przez Spółkę inwestycje w 7 miastach: w Bydgoszczy – osiedle „Nowe Wyżyny”, w Gdańsku – osiedle „Skandinavia” – II etap, w Żyrardowie „Osiedle Artystyczne”, w Zakopanem – „Apartamenty Zakopiańskie”, w Łodzi – osiedle „Helenów Park” w Skierniewicach osiedle „Apartamenty Widok” oraz w Katowicach „Apartamenty Mikusińskiego”.

W roku 2023 planowane jest zakończenie realizacji inwestycji: „Osiedle Artystyczne”, II etapu osiedla „Skandinavia”, „Nowe Wyżyny” oraz „Apartamenty Zakopiańskie”.

W raportowanym okresie Spółka podpisała 72 umów deweloperskich/przedwstępnych. W porównywalnym okresie poprzedniego roku podpisano 80 umów.

Na dzień 31 marca 2023 r. Spółka posiada 406 zawartych umów przedwstępnych i deweloperskich (umowy nieujęte w przychodach).

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

W raportowanym okresie czynnikiem o nietypowym charakterze mającym wpływ na osiągnięte wyniki finansowe oraz na wyniki kolejnych kwartałów było zahamowanie akcji kredytowej wynikającej z inflacji oraz skutki gospodarcze działań wojennych Rosji przeciwko Ukrainie. Obecnie trudno przewidzieć jak silnie te czynniki wpłynę na sytuację na rynku mieszkaniowym oraz na wypracowane przez Spółkę wyniki w najbliższych okresach.

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

W raportowanym okresie nie wystąpiły zmiany dotyczące połączenia jednostek gospodarczych,

przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji czy zaniechania działalności.

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

Emitent nie publikował prognoz na rok 2023.

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

W raportowanym okresie nie toczyły się żadne wymienione powyżej postępowania.

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

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

Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca

W okresie objętym raportem do dnia przekazania raportu Emitent oraz spółki zależne nie udzielały poręczeń, pożyczek lub gwarancji.

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

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

Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę i całą branżę deweloperską może mieć wpływ w szczególności kształtowanie się wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych takich jak: poziom stopy inflacji, wysokość referencyjnych stóp procentowych, dostępność kredytów hipotecznych i zdolność kredytowa potencjalnych klientów, poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut. W najbliższym okresie większość z tych czynników związana jest ze skutkami działań wojennych w Ukrainie wywieranymi na gospodarkę Polski.

Ewentualne negatywne zmiany w stabilności sytuacji makroekonomicznej i ogólnej koniunktury gospodarczej Polski mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub

perspektywy rozwoju Grupy.

Do najważniejszych czynników mogących mieć wpływ na przyszłe wyniki Grupy w ocenie Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. można zaliczyć:

Czynniki zewnętrzne:

- wpływ działań wojennych w Ukrainie,
- sytuacja na rynkach finansowych – głównie zachowania banków w zakresie polityki udzielania kredytów hipotecznych oraz polityki udzielania kredytów inwestycyjnych dla deweloperów,
- dostępność i koszty kredytów bankowych i zdolność kredytowa potencjalnych klientów,
- trendy w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań,
- poziom i warunki konkurencji,
- kształtowanie się poziomu cen materiałów budowlanych jak i usług budowlanych,
- popyt w budownictwie mieszkaniowym,

Czynniki wewnętrzne:

- zakup gruntów pod kolejne inwestycje deweloperskie i tempo uruchamiania nowych projektów na tych gruntach
- tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych w realizowanych inwestycjach deweloperskich
- marża realizowana w ramach sprzedaży poszczególnych projektów, uzależniona przede wszystkim od możliwych do osiągnięcia cen sprzedaży oraz kosztów realizacji projektów.

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

1. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	17	10 721	12 269
Koszt własny sprzedaży	18	-7 020	-9 288
Zysk brutto na sprzedaży		3 701	2 981
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	2 243	2 141
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-4 869	-3 797
EBIT		1 075	1 325
Przychody finansowe	20	383	134
Koszty finansowe	21	-2 390	-415
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		-932	1 045
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	63	10
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		-869	1 055
Działalność zaniechana			
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
ZYSK (STRATA) NETTO		-869	1 055
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	-	-869	1 055

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
Inne całkowite dochody netto	23		
Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Łączne całkowite dochody		-869	1 055
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	-869	1 055
Zysk na akcję	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności kontynuowanej		-0,01	0,02
Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności zaniechanej			
Zysk (strata) na jeden udział		-0,01	0,02
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		-0,01	0,02
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej			
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję		-0,01	0,02

2. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Aktywa trwałe		120 715	121 280	133 789
Rzeczowe aktywa trwałe	1	11 384	11 509	11 719
Nieruchomości inwestycyjne	2	18 895	18 895	19 454
Wartości niematerialne	3	287	326	459
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	86 386	86 386	96 688
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	3 095	3 576	5 149
rozliczenia międzyokresowe				
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	669	587	320
Aktywa obrotowe		490 161	457 373	458 124
Zapasy	9	395 575	378 209	338 769
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	558		
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	7 250	11 092	17 350
rozliczenia międzyokresowe		610	201	401
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	40 073	40 073	40 073
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	46 705	28 000	61 933
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem	-	610 876	578 653	591 913

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Kapitał własny	12	336 553	337 421	324 877
Wyemitowany kapitał podstawowy		173 000	173 000	173 000
Nadwyżka ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej		18 283	18 283	18 283
Pozostałe kapitały rezerwowe				
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym:		145 269	146 138	133 594
zysk/strata w okresie sprawozdawczym		-869	14 983	1 055
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		336 553	337 421	324 877
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		102 804	91 890	112 306
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	32	95	115
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13			
Długoterminowe zobowiązania finansowe z wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	95 454	83 329	105 757
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	7 317	8 466	6 433
rozliczenia międzyokresowe				
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		171 519	149 342	154 730
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	227	253	246
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	24 380	19 642	535
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	146 912	129 123	152 754
rozliczenia międzyokresowe				
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22		323	1 195
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
Razem zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		274 323	241 231	267 036
Razem kapitały i zobowiązania		610 876	578 653	591 913

3. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN		
		Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Zysk przed opodatkowaniem		-932	18 250	1 045
Korekty razem		5 901	-32 190	11 317
Amortyzacja		116	489	124
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych				
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej (dywidenda)			-1 719	-1 719
Koszty finansowania zewnętrznego		1 977	10 699	1 203
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		16 640	15 779	37 378
Zmiana stanu należności		4 324	19 546	11 716
Zmiana stanu zapasów		-17 366	-76 955	-37 515
Zmiana stanu rezerw		-26	8	
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych				
Inne zmiany w kapitale obrotowym		236	-37	131
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		4 969	-13 940	12 362
Zapłacony podatek dochodowy		-962	-5 211	-774
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		4 007	-19 151	11 588
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		48		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych			-22	
Sprzedaż wartości niematerialnych				
Nabycie wartości niematerialnych				
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych			560	
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych				
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych				
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanym				
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych				
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym				
Sprzedaż pozostałych inwestycji				
Nabycie aktywów finansowych - udziały				
Otrzymane dywidendy			1 719	1 719
Otrzymane odsetki				
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej			17 052	
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną				
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		48	19 309	1 720
Wpływy od akcjonariuszy				
Wpłaty na rzecz właścicieli			-4 844	-3 460
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		30 647	59 465	15 991
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-11 003	-77 654	-24 276
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu				
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych				

Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych				
Wydatki na wykup/zakup instrumentów dłużnych		-3 017		
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych				
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-1 977	-10 699	-1 203
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe				
Środki pieniężne z działalności finansowej		14 650	-33 731	-12 948
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		28 000	61 574	61 574
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		18 705	-33 574	359
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych				
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych		18 705	-33 574	359
Środki pieniężne na koniec okresu		46 705	28 000	61 933
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		43 121	24 869	41 411

4. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2023	173 000	18 283		131 155	14 983	-	337 421
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy							-
Łączne zyski (straty) za okres					-869		-869
Inne całkowite dochody							-
Całkowite dochody za okres							
Wkłady właścicieli							-
Wyплаты na rzecz właścicieli-dywidenda							
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							
Stan na 31-03-2023	173 000	18 283		131 155	14 114		336 553

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

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2022	173 000	18 283		119 230	16 769		327 282
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy							-
Łączne zyski (straty) za okres					1 055		1 055
Inne całkowite dochody							-
Całkowite dochody za okres							
Wkłady właścicieli							-
Wpłaty na rzecz właścicieli-dywidenda					-3 460		-3 460
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							
Stan na 31-03-2022	173 000	18 283		119 230	14 364		324 877

5. Segmenty operacyjne.

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	10 580	141	10 721
Koszt własny sprzedaży	-7 003	-17	-7 020
Zysk brutto na sprzedaży	3 577	124	3 701
EBIT	951	124	1 075
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	-1 056	124	-932
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	72	-8	63
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-984	116	-869
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>-984</u>	<u>116</u>	<u>-869</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>-984</u>	<u>116</u>	<u>-869</u>

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	131 045	530	131 575
Koszt własny sprzedaży	-93 081	-105	-93 187
Zysk brutto na sprzedaży	37 963	425	38 388
EBIT	25 058	425	25 483
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	17 825	425	18 250
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-3 191	-76	-3 267
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	14 634	349	14 983
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>14 634</u>	<u>349</u>	<u>14 983</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>14 634</u>	<u>349</u>	<u>14 983</u>

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska: od 01.01.2022 do 31.03.2022	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej od 01.01.2022 do 31.03.2022	Razem od 01.01.2022 do 31.03.2022
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	12 129	140	12 269
Koszt własny sprzedaży	-9 260	-27	-9 288
Zysk brutto na sprzedaży	2 868	113	2 981
EBIT	1 213	113	1 325
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	932	113	1 045
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	9	1	10
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	941	114	1 055
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>941</u>	<u>114</u>	<u>1 055</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>941</u>	<u>114</u>	<u>1 055</u>

6. Koszty rodzajowe

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Amortyzacja	-116	-124
Zużycie materiałów i energii	-99	-90
Usługi obce	-24 921	-36 314
Podatki i opłaty	-285	-146
Wynagrodzenia	-1 384	-1 343
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-209	-206
Pozostałe koszty rodzajowe	-771	-1 412
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-754	-1 309
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Razem	-28 539	-40 945

7. Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Koszty sprzedaży	-996	-1 068
Koszty zarządu	-2 331	-2 093
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne		
Odwroćenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	1	
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych		
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych	952	
Wynik na sprzedaży/likwidacji całości lub części jednostek podporządkowanych		
Wynik na zbyciu/likwidacji pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		1 719
Odsetki; poręczenia		

Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej		
Inne przychody	1 291	421
Inne koszty	-1 543	-635
Przychody razem	2 243	2 141
Koszty razem	-4 869	-3 797

8. Koszty finansowe

Koszty finansowe	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Odsetki od kredytów	-166	-106
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych		
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek		
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych		
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek	-373	-18
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych		
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek		
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych		
Pozostałe koszty dla pozostałych jednostek (prowinizje)		-1
Wycena instrumentów kapitałowych		
Odsetki z tytułu umów faktoringowych		
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych		
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie	-1 601	
Pozostałe koszty finansowe od jednostek powiązanych	-244	
Pozostałe koszty finansowe od pozostałych jednostek	-7	-290
Koszty razem finansowe	-2 390	-415

XIV. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone do publikacji w dniu 12.05.2023r.

Członek Zarządu	Członek Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Prezes Zarządu
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych			