

Sprawozdanie Finansowe za okres

od 01.01.2025 r. do 30.09.2025r.

według MSSF w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE	4
II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE	6
Struktura grupy kapitałowej	8
III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM	9
IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	10
V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	11
VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	13
VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	15
VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	17
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	43
X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI	43
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 długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych	52
Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności	55
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe	55
Nota 7. Aktywa biologiczne	57
Nota 8. Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	57
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 13. Rezerwy	62
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	63

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe	67
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	69
Nota 17. Przychody ze sprzedaży	70
Nota 18. Koszt własny sprzedaży.....	71
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	73
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty	74
Nota 21. Koszty finansowe	78
Nota 22. Podatek dochodowy.....	79
Nota 23. Inne całkowite dochody.....	82
Nota 24. Zysk na jedną akcję	83
Nota 25. Segmenty operacyjne	84
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi	86
Nota 27. Wynagrodzenie biegłego rewidenta.....	87
Nota 28. Instrumenty finansowe	88
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 inwestycyjne	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.....	95
Nota 39. Zobowiązania warunkowe	96
Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem.....	97
Nota 41. Zarządzanie kapitałem.....	103
XII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	105

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

Tab.1

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich dziennych kursów określonych przez Narodowy Bank Polski w roku sprawozdawczym odpowiednio: 1 euro =			4,2408	4,3063
Przychody ze sprzedaży	659 430	923 726	155 497	214 506
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11 907	21 848	2 808	5 073
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	8 438	19 092	1 990	4 433
Zysk (strata) netto	6 835	15 500	1 612	3 599
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	6 835	15 500	1 612	3 599
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-104 405	-17 576	-24 619	-4 082
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-596	-28 711	-140	-6 667
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	7 847	-30 738	1 850	-7 138
Przepływy pieniężne netto razem	-97 154	-77 025	-22 909	-17 887
zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,0228	0,0517	0,0000	0
zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,0228	0,0517	0,0000	0

Tab.2

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,2692	4,273
Aktywa razem	550 363	569 710	128 915	105 506
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	419 236	445 418	98 200	78 583
Zobowiązania długoterminowe	197 386	168 755	46 235	22 763
Zobowiązania krótkoterminowe	221 850	276 663	51 965	55 819
Kapitał własny	131 127	124 292	30 715	26 924
Kapitał podstawowy	30 000	30 000	7 027	6 900
Liczba akcji w sztukach	300 000	300 000	300 000	300 000
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	0,44	0,41	0,10	0,09
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	0,44	0,41	0,10	0,09

II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE

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

Dnia 01.07.2020 r. nastąpiła zmiana nazwy Spółki. Od tego dnia Spółka prowadzi działalność pod firmą: Kobylarnia Spółka Akcyjna.

Kapitał akcyjny na dzień bilansowy wynosi 30.000.000,00 zł. Zarejestrowany kapitał akcyjny wykazywany jest według wartości nominalnej, zgodnie ze statutem oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego. Podzielony jest na 300 000 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności spółki KOBYLARNIA S.A. według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

I. W zakresie specjalistycznych robót inżynierskich:

- roboty drogowe, podbudowy betonowe, bitumiczne z kruszyw mineralnych łamanych;
- nawierzchnie bitumiczne, betonowe z kruszyw mineralnych łamanych, z kostki brukowej kamiennej i betonowej, z płyt betonowych drogowych i chodnikowych;
- remonty cząstkowe;
- instalacje wodno-kanalizacyjne;
- roboty ziemne.

II. W zakresie produkcji i sprzedaży:

- mieszanki mineralno-bitumiczne;
- kruszywa.

Czas trwania

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Zarząd i Rada Nadzorcza

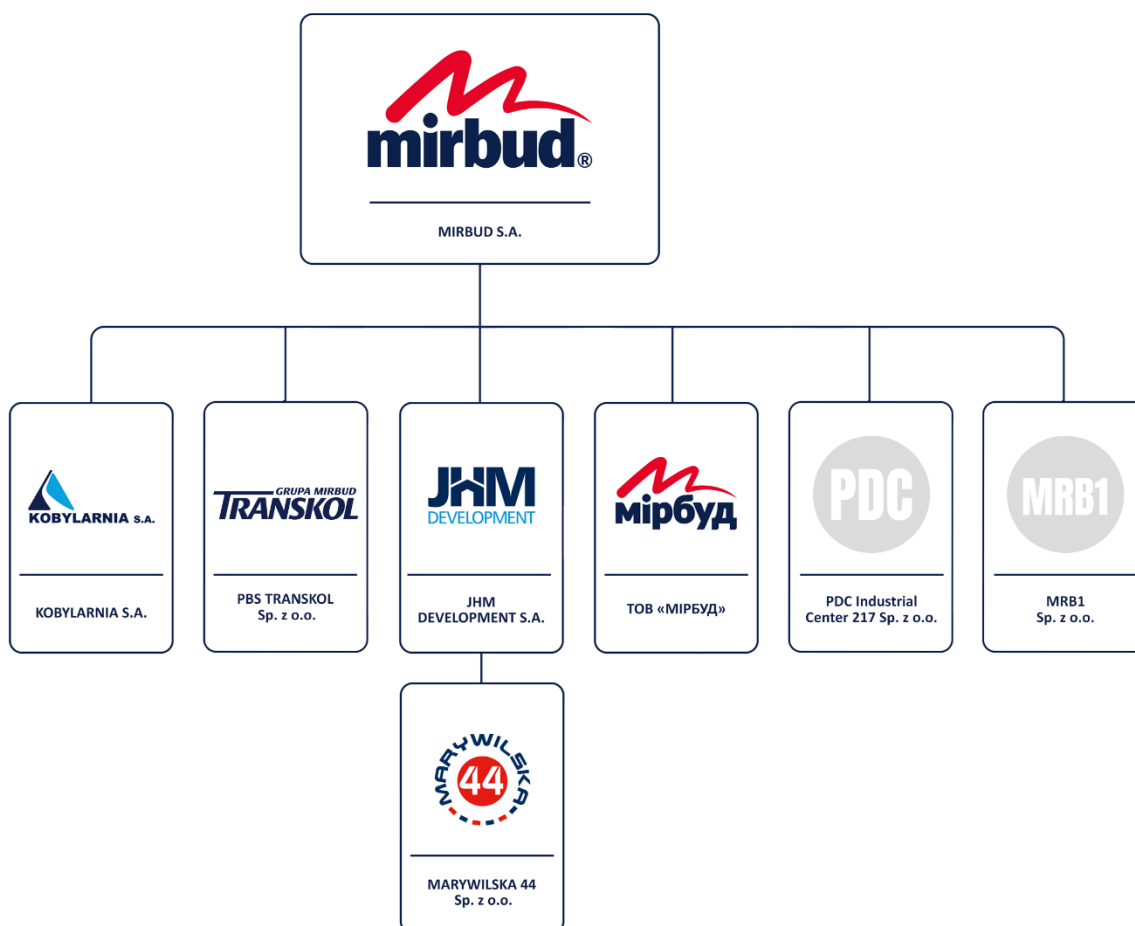
Zarząd	
Karolina Lewandowska	Prezes Zarządu
Michał Niemyt	Wiceprezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Członek Zarządu

Rada Nadzorcza	
Paweł Korzeniowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Maria Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Anna Maria Więzowska	Członek Rady Nadzorczej

Od dnia 01.01.2025 r. funkcję Prezesa Zarządu pełni pani Karolina Lewandowska.

Z dniem 31.03.2025 r. rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu złożył pan Sławomir Nowak.

Struktura grupy kapitałowej



Konsolidację sporządza spółka nadrzędna MIRBUD S.A..

Sprawozdanie jednostkowe spółki wchodzi w skład sprawozdania skonsolidowanego.

III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Podstawa sporządzenia

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

Oświadczenia Zarządu

Zarząd oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2025 do 30.09.2025 i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową.

Sprawozdanie sporządzone na dzień 30.09.2025 r. nie podlega przeglądowi przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, który dokona badania sprawozdania finansowego na 31.12.2025 r. i dokonał przeglądu ksiąg na 30.06.2025, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania spełniają warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Kontynuacja działalności

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 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

Tab.4

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
<u>Działalność kontynuowana</u>			
Przychody ze sprzedaży	17	659 430	923 726
Koszt własny sprzedaży	18	-639 877	-879 670
<u>Zysk brutto na sprzedaży</u>		19 553	44 055
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19		
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	6 544	3 274
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-14 190	-25 481
EBIT		11 907	21 848
Koszty finansowe	21	-3 469	-2 756
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		8 438	19 092
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	- 1 603	- 3 592
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		6 835	15 500
<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>	-	<u>6 835</u>	<u>15 500</u>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	<u>6 835</u>	<u>15 500</u>

V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Tab.5

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		30.09.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe		173 414	143 931
Rzeczowe aktywa trwałe	1	139 162	123 132
Nieruchomości inwestycyjne	2		
Wartości niematerialne	3	94	92
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	118	186
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5	0	0
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	6	0	0
Aktywa biologiczne	7	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	34 039	20 522
Inne aktywa trwałe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	0	0
Aktywa obrotowe	-	376 949	425 779
Zapasy	9	51 155	38 360
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	0	0
Należności handlowe i pozostałe należności	6	317 106	247 794
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	32	53
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	7 963	105 117
Inne aktywa obrotowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	693	34 455
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11	0	0
Aktywa razem	-	550 363	569 710

Tab.6

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		30.09.2025	31.12.2024
Kapitał własny	12	131 127	124 292
Wyemitowany kapitał podstawowy		30 000	30 000
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		6 835	27 228
Pozostałe kapitały		94 292	67 064
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli		0	0
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		197 385	168 755
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	40 731	25 610
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	7 711	7 711
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	67 310	50 461
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	15	81 633	84 973
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16	0	0
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		221 851	276 663
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	1 458	5 612
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	39 569	14 399
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15	180 824	256 652
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	0	0
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16	0	0
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi	11	0	0
klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży			
Razem kapitały i zobowiązania	-	550 363	569 710

VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Tab.7

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Zysk przed opodatkowaniem		8 438	19 092
Amortyzacja		6 637	8 027
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych		0	0
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-801	19
Koszty finansowania zewnętrznego		1 248	-2
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		-71 539	15 955
Zmiana stanu należności		-49 067	-49 715
Zmiana stanu zapasów		-12 795	-23 492
Zmiana stanu rezerw		15 121	19 108
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem		-1 603	-3 592
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		0	0
Inne zmiany w kapitale obrotowym		0	0
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		-104 362	-14 599
Zapłacony podatek dochodowy		-44	-2 978
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-104 405	-17 576
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		6 148	43
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-6 967	-29 437
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		0	0
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		0	0
Splata udzielonych pożyczek		0	0
Udzielenie pożyczek		0	0
Sprzedaż pozostałych inwestycji		0	0
Nabycie pozostałych inwestycji		0	0
Otrzymane dywidendy i odsetki		223	682
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej		0	0
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną		0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-596	-28 711
Wpływy od akcjonariuszy		0	0
Wyплаты na rzecz właścicieli		0	-20 000
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		21 272	0
Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-414	-414
Splaty zobowiązań z tytułu leasingu		-11 540	-9 643
Splaty pozostałych zobowiązań finansowych		0	0
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-1 471	-680
Pozostałe wpływy finansowe		0	0
Pozostałe wydatki finansowe		0	0
Środki pieniężne z działalności finansowej		7 847	-30 738
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		105 117	118 124

<u>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</u>	-	<u>-97 154</u>	<u>-77 025</u>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych		0	0
Środki pieniężne na koniec okresu		7 963	41 099
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		6 253	2 396

VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Tab.8

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2024	30 000	60 837			471	25 756			117 064
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						27 228			<u>27 228</u>
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									-
Wyплаты na rzecz właścicieli						- 20 000		-	20 000
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym		5 756				-5 756			0
Stan na 31-12-2024	30 000	66 593			471	27 228			124 292
Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego									-

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2025	30 000	66 593			471	27 228			124 292
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						6 835			<u>6 835</u>
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									-
Wpłaty na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym		27 228				-27 228			0
Stan na 30.09.2025	30 000	93 821			471	6 835			131 127

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 odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą,

jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków lub strat.

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

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

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

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

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

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

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

Dana pozycja wartości niematerialnych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży/likwidacji lub zaprzestania użytkowania wartości niematerialnych są 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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w rachunku zysków i strat.

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

W przypadku trwałego zaniechania dokonywania nakładów na środki trwale 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 trwale 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 nie jest amortyzowane.

Leasing

Umowy leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie na leasingobiorcę zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Minimalne opłaty leasingowe rozdziela się pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda

zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek w stosunku do niespłaconego salda zobowiązania. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane w kosztach okresu, w którym je poniesiono.

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

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

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

Nieodnawialne zasoby naturalne

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

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

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

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

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

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

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

Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia

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

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

Stosowane uproszczenia stosowane w zakresie majątku trwałego niemającego charakteru inwestycyjnego

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

Spółka stosuje uproszczenie, w myśl którego za moment przyjęcia środka trwałego do użytkowania

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne to grunty oraz budynki i budowle nabyte w celu 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 cen średnioważonych. Przyjęta cena nabycia może stanowić cenę zakupu pod warunkiem, że ponoszone koszty związane z zakupem materiałów stanowią wartość nieistotną w stosunku do ceny zakupu. Do wartości ceny nabycia materiałów w przerobie zalicza się również koszty magazynowania niezbędne w trakcie procesu produkcyjnego.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na dzień bilansowy sporządza się analizę wiekową zapasów w podziale na poszczególne asortymenty i ustalana jest 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. Odpisy na należności wątpliwe szacowane są w momencie, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Przy określaniu wielkości odpisu aktualizującego należności kierownictwo jednostki przy udziale służb finansowo-księgowych bierze pod uwagę wszelkie ryzyka i zdarzenia mogące mieć wpływ na prawdopodobieństwo ekonomicznej utraty wartości tej pozycji, ze szczególnym uwzględnieniem:

- znanych informacji na temat finansowej i ekonomicznej sytuacji dłużnika,
- toczących się ewentualnych postępowań sądowych i egzekucyjnych w stosunku do dłużnika,
- bieżących relacji z dłużnikiem,
- struktury wiekowej pozycji.

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

Należności z tytułu dostaw i usług z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania należności nie podlegają dyskontowaniu. Grupa Kapitałowa stosuje w odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług terminy zapadalności w przedziale od 14 do 90 dni.

Należności w drodze indywidualnej oceny kwalifikowane są do trzech kategorii ryzyka nieściągalności. W zależności od klasyfikacji tworzone są odpowiednie odpisy aktualizujące:

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

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

Rozliczenia międzyokresowe

W celu zachowania współmierności przychodów i kosztów związanych z ich osiągnięciem rozgraniczane są koszty i przychody dotyczące poszczególnych okresów sprawozdawczych. Wydatki i koszty ponoszone z góry, a więc dotyczące przyszłych okresów, wykazywane są w ramach rozliczeń międzyokresowych czynnych, natomiast bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują kwoty zaliczane do kosztów okresu bieżącego, pomimo iż ich pokrycie nastąpi w przyszłym okresie

sprawozdawczym. Odpisy czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów dokonywane są stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia powinien być uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów z zachowaniem ostrożnej wyceny. Zakres typowych nakładów rozliczanych w czasie obejmuje w szczególności:

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

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

Instrumenty finansowe

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

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

pochoďnymi, 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 ujmują się na dzień zawarcia transakcji.

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

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

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

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

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

Kapitał własny

Kapitał własny ujemne 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 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.

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

Przychody

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

Różnicę pomiędzy nominalną i godziwą wartością należności (dyskonto) ujmuje się jako koszty działalności, której 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,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,
- stopień realizacji transakcji na dzień bilansowy może być określony w wiarygodny sposób,
- koszty poniesione w związku transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

Ujęcie przychodów poprzez odwołanie się do stopnia zaawansowania realizacji transakcji jest często określane jako metoda stopnia zaawansowania. Zgodnie z tą metodą przychody ujmuje się w tych okresach, w których odbywa się świadczenie usług. Ujmowanie przychodów oparte o powyższą metodę dostarcza użytecznych informacji na temat zasięgu działalności usługowej oraz wyników tejże działalności w danym okresie. Przychody są ujmowane tylko wówczas, gdy istnieje prawdopodobieństwo uzyskania przez jednostkę korzyści ekonomicznych z tytułu przeprowadzonej transakcji. Jeśli występuje niepewność dotycząca ściągalsności należnej kwoty już zaliczonej do przychodów, wówczas nieściągalną kwotę lub kwotę, w odniesieniu do której odzyskanie przestało być prawdopodobne, jednostka ujmuje w kosztach, a nie jako korektę pierwotnie ujętej kwoty przychodów. Sporządzający sprawozdanie finansowe stosuje metodę zawansowania opartą na relacji kosztów poniesionych do całkowitych kosztów przewidywanych do wykonania danej usługi.

Jeżeli wyniku transakcji dotyczącej świadczenia usług nie można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji należy ująć tylko do wysokości poniesionych kosztów, które jednostka spodziewa się odzyskać. Jeżeli nie można w wiarygodny sposób oszacować wyniku transakcji, a odzyskanie poniesionych kosztów nie jest prawdopodobne, nie ujmuje się przychodów, zaś wydatki poniesione zalicza się do kosztów. Jeżeli niepewność uniemożliwiająca wiarygodne oszacowanie wyniku umowy została usunięta, przychody z transakcji należy ująć na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji na dzień bilansowy.

Przychody z tytułu odsetek wynikających z przekazania przez jednostkę aktywów do używania innej jednostce (np. pożyczka, leasing finansowy) wykazuje się z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

Tantiemy (np. wynikającej z udzielonych licencji lub podobnych praw) wykazuje się w oparciu o zasadę memoriału zgodnie z istotą zawartych umów.

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

Koszty

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

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

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

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

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

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

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

Transakcje w walutach obcych

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

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

określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów, z wyjątkiem pozycji pieniężnych stanowiących zabezpieczenie ryzyka walutowego, ujmowanych zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych bezpośrednio na kapitale.

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

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

Podatek dochodowy

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

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

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

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

kontrolować moment odwrócenia różnicy przejściowej i jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnica przejściowa się nie odwróci.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części, następuje jego odpis. Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne. Podatek odroczony jest ujmowany w rachunku zysków i strat, poza przypadkiem, gdy dotyczy on pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym. W tym ostatnim wypadku podatek odroczony jest również rozliczany bezpośrednio w kapitale własnym.

Zysk na jedną akcję

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

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

Połączenia i konsolidacja

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje połączenia przedsięwzięć metodą nabycia. Zapłata przekazana za nabycie jednostki zależnej stanowi wartość godziwą przekazanych aktywów, zobowiązań zaciągniętych wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez grupę. Przekazana zapłata obejmuje wartość godziwą składnika aktywów lub zobowiązania wynikających z ustaleń dotyczących zapłaty warunkowej. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa i zobowiązania oraz zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia przedsięwzięć wycenia się w ujęciu początkowym w ich wartościach godziwych na dzień przejęcia. Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje na dzień przejęcia wszelkie udziały niedające kontroli w jednostce przejmowanej albo według wartości godziwej, albo według wartości proporcjonalnego udziału (odpowiadającego udziałowi niedającemu kontroli) w możliwych do

zidentyfikowania ujętych aktywach netto jednostki przejmowanej. W przypadku połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, jednostka przejmująca ponownie wycenia wartość bilansową wykazaną na dzień przejęcia uprzednio należących do niej udziałów kapitałowych w jednostce przejmowanej do wartości godziwej na dzień przejęcia i ujmuje powstały zysk lub stratę w wyniku. Zapłata warunkowa, którą klasyfikuje się jako część kapitału własnego, nie podlega ponownej wycenie, a jej późniejsze uregulowanie rozlicza się w ramach kapitału własnego. Wewnątrzgrupowe transakcje i rozrachunki oraz niezrealizowane zyski na transakcjach między jednostkami grupy są eliminowane.

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

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

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

straty, chyba że wzięła na siebie obowiązki prawne lub zwyczajowo oczekiwane lub dokonała płatności w imieniu danej jednostki stowarzyszonej.

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

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

Do rozliczenia skutków połączeń pomiędzy jednostkami znajdującymi się pod wspólną kontrolą 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 zmieniają się okoliczności będące podstawą dokonanych szacunków lub w wyniku pozyskania nowych informacji czy zdobycia większego doświadczenia.

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

Pozycje wyjątkowe

Pozycje wyjątkowe są ujawniane w sprawozdaniu finansowym oddzielnie wtedy, gdy jest to niezbędne dla zrozumienia sytuacji finansowej i wyników sporządzającego sprawozdanie finansowe. Są to

znaczące pozycje przychodów lub kosztów, które zostały wykazane oddzielnie z uwagi na istotność kwot lub charakter 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	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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

szacunków

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

IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

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

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

Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” w zakresie sprzedaży lub przeniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami

nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

XI. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

Tab.9

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
Stan na 01-01-2024									
Koszty	5 968	25 166	86 224	32 802	4 903	608	8 875	0	164 545
Umorzenie i odpisy aktualizujące	0	-5 517	-45 057	-10 775	-3 537	0	0	0	-64 886
Wartość księgowa netto	5 968	19 649	41 167	22 027	1 366	608	8 875	0	99 659
Zwiększenia	0	0	7 656	1 365	0	53 071	17 062	0	79 154
w tym nadwyżki z przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia	0	-734	-6 797	-19 760	-430	-27 960	0	0	-55 681
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Różnice kursowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stan na 31-12-2024									0
Wartość księgowa netto	5 968	18 915	42 026	3 631	936	25 719	25 937	0	123 132
Stan na 01-01-2025									
Koszty	5 968	25 166	93 433	5 564	4 902	25 719	25 937	0	186 689
Umorzenie	0	-6 251	-51 407	-1 933	-3 966	0	0	0	-63 557
Odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość księgowa netto	5 968	18 915	42 026	3 631	936	25 719	25 937	0	123 132
Stan na 30.09.2025									
Koszty-wartość brutto	5 968	25 184	105 967	2 579	6 020	51 847	5 491	0	203 056

Zwiększenia w tym:	0	19	20 323	0	1 820	27 512	0	0	49 674
-nabycia	0	19	20 323	0	1 820	27 512	0	0	49 674
-nabycia jednostki zależne	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-nadwyżki z przeszacowania	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-przeniesienia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-inne	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia w tym:	0	0	7 788	2 985	702	1 384	0	0	12 859
-zbycie	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży	0	0	7 788	2 985	702	0	0	0	11 475
-inne	0	0	0	0	0	1 384	0	0	1 384
Umorzenie	0	6 802	51 396	1 763	3 933	0	0	0	63 894
Zwiększenia w tym:	0	551	5 282	334	388	0	0	0	6 555
-amortyzacja	0	551	5 282	334	388	0	0	0	6 555
-nabycia jednostki zależne	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-inne	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-zbycie	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-przeniesienia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-inne	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-cofnięcia odpisów aktualizujących	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Różnice kursowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto	5 968	18 382	54 571	816	2 087	51 847	5 491	0	139 162

Tab.10

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
Rzeczowe aktywa trwałe własne	86 625	62 627
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	47 046	34 567
Razem	133 671	97 194
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	19 206	20 008

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
Odsetki	0	0
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
Razem	0	0

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
Koszty	60 345	45 569
Umorzenie	-13 299	-11 002
Razem	47 046	34 567

Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Tab.11

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	budynki i budowle	RAZEM
Stan na 01-01-2024	0		0
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 31-12-2024			
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 30.09.2025	0		0

Tab.12

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
Własne		
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	0	0

Tab.13

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
Aktywowane koszty leasingu		
Zmiany wartości godziwej		
Razem	0	0

Tab.14

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Wartość księgowa		
Przychody z czynszów		
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów		
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów		
Razem	0	0
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych		
Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania		

Tab.15

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
I		
II		
III		
Razem	0	0

Nota 3. Wartości niematerialne

Tab.16

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
Stan na 01-01-2024						
Koszty			1 534			1 534
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-1 450			-1 450
Wartość księgowa netto			84			84
Zwiększenia			66			66
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia			-58			-58
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji						
Różnice kursowe						
Stan na 31-12-2024						
<u>Wartość księgowa netto</u>	-	-	<u>92</u>	-	-	<u>92</u>
stan na 2025-01-01						
Koszty			1 534			1 534
Umorzenie			-1 450			-1 450
Odpisy aktualizujące						
<u>Wartość księgowa netto</u>	-	-	<u>84</u>	-	-	<u>84</u>
Stan na 30.09.2025						
Koszty			1 683			1 683
Zwiększenia w tym:			84			84
-nabycia			84			84
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:			0			0
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne			0			
Umorzenie			-1 589			-1 589
Zwiększenia w tym:			81			81
-amortyzacja			81			81

-nabycia jednostki zależne						
-inne						
Zmniejszenia			0			0
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-przeniesienia						
-inne			0			0
Odpisy aktualizujące						
-odpisy aktualizujące						
-cofnięcia odpisów aktualizujących						
Różnice kursowe						
<u>Wartość netto</u>	-	-	94	-	-	94

Tab.17

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
Wartości niematerialne własne	94	92
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	0	0
<u>Razem</u>	94	92
Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	0	0

Tab.18

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
Odsetki		
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
<u>Razem</u>	0	0

Tab.19

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
Koszty		
Umorzenie		
Razem	0	0

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

Tab.20

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych		
Inne	150	239
Razem	150	239

Tab.21

Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	JHM Development S.A	KOBYLARNIA S.A.	EXPO MAZURY S.A. W LIKWIDACJI	Mirbud Kazachstan Sp. z o.o.	RAZEM
Stan na 01-01-2024					
Zwiększenia					
Zmniejszenia					
Różnice kursowe					
Stan na 31-12-2024					
Zwiększenia z tytułu zwiększenia udziału w kapitale podstawowym					
Dopłaty do kapitałów					
Odwroćenia odpisów aktualizujących					
Przekwalifikowania z tytułu objęcia kontrolą					
Przekwalifikowania z innych kategorii					
Pozostałe zwiększenia					
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych					

Odpisy aktualizujące					
Przekwalifikowania z tytułu utraty kontroli					
Połączenia z jednostkami zależnymi					
Przekwalifikowania do innych kategorii					
Pozostałe zmniejszenia					
Stan na 30.09.2025	0	0	0	0	0

Tab.21a

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:
	30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	31.12.2024
<u>Długoterminowe aktywa finansowe</u>	118	0	68	186
<u>w jednostkach powiązanych</u>	0	0	0	0
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0			0
<u>w pozostałych jednostkach</u>	118	0	68	186
- 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	118	0	68	186
Krótkoterminowe aktywa finansowe	32	0	21	53
<u>w jednostkach zależnych i współzależnych</u>	0	0	0	0
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<u>w jednostkach stowarzyszonych</u>	0	0	0	0
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<u>w pozostałych jednostkach</u>	32	0	21	53
- udziały lub akcje (notowane)				

- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	32	0	21	53
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
-aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0
<u>Razem</u>	<u>150</u>	<u>0</u>	<u>89</u>	<u>239</u>

Spółka w dniu 28.10.2019 r. podpisała umowę nr 90/2019/RAM/DKS na transakcje IRS zabezpieczającą umowę kredytu inwestycyjnego przy stałej stopie procentowej. Na dzień 30.09.2025 r. wyniosła 150 tys. PLN. Spółka ujęła wycenę z podziałem na krótko i długoterminowe inne aktywach finansowe wg proporcji kredytu inwestycyjnego.

Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności

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

Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Tab.22

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych		
należności handlowe od pozostałych jednostek		
inne należności od jednostek powiązanych		
inne należności od pozostałych jednostek	0	0
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>317 106</u>	<u>247 794</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych	16 033	89 641
należności handlowe od pozostałych jednostek	264 698	147 437
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych		
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych		
inne należności od jednostek powiązanych		
inne należności od pozostałych jednostek	1 906	1 333
kwoty przekazane na dostawy	427	219
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	34 042	9 164
należności sporne dochodzone na drodze sądowej		
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		
<u>Razem</u>	<u>317 106</u>	<u>247 794</u>

Tab.23

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
<u>Należności handlowe brutto</u>	<u>280 804</u>	<u>237 152</u>
Nieprzeterminowane, w tym:	271 884	230 792
wymagalne do jednego miesiąca	71 624	111 951
wymagalne od jednego miesiąca do trzech miesięcy	200 260	118 841
wymagalne od trzech miesięcy do jednego roku		
wymagalne od jednego roku do pięciu lat		
Przeterminowane, w tym:	8 920	6 360
przeterminowane do jednego miesiąca	0	4 091
przeterminowane od jednego miesiąca do trzech miesięcy	8 908	2 068
przeterminowane od trzech miesięcy do jednego roku	0	148
przeterminowane od jednego roku do pięciu lat	12	53
odpis aktualizujący należności		
odpis aktualizujący -ryzyko kredytów	-74	-74
<u>Należności handlowe netto</u>	<u>280 730</u>	<u>237 078</u>

Tab.24

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
<u>Stan na 01-01-2024</u>	<u>0</u>	-	<u>48</u>	<u>48</u>
Zwiększenia	0		26	26
Rozwiązania	0			
Wykorzystania				
<u>Stan na 31-12-2024</u>	<u>0</u>	-	<u>74</u>	<u>74</u>
Zwiększenia	0			
Rozwiązania				
Wykorzystania				
<u>Stan na 30.09.2025</u>	<u>0</u>	-	<u>74</u>	<u>74</u>

Odpisy aktualizujące w aspekcie strat kredytowych.

Rezerwa na ryzyko kredytowe	wartość	odpis	netto	ekspozycja na ryzyko kredytowe	odpis
termin	284 299,00	0	284 299	0,01%	42
0-30	9 193,00	0	9 193	0,21%	19
31-90	0,00	0	0	0,23%	0
91-180	0,00	0	0	0,29%	0
181-360	0,00	0	0	1,03%	0
powyżej	685 000,00	0	685 000	1,04%	7
ODPIS					68

Spółka stosuje uproszczoną matrycę odpisów do wyliczenia oczekiwanych strat kredytowych. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych, należności zostały pogrupowane na podstawie prawdopodobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego i przedziałów przeterminowania. Spółka stwierdza, że ma jedną hegemoniczną grupę należności. Spółka pozostawiła zawiązany odpis 74 tys. zł.

Współczynnik niewypełnienia zobowiązania ustalono na podstawie danych historycznych z lat 2020-2024.

Na dzień bilansowy spółka dokonała analizy należności i utrzymała rezerwę na ryzyko kredytowe.

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)

Tab.25

Inne aktywa	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
<u>Inne aktywa długoterminowe</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	0	0
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane		
<u>Inne aktywa krótkoterminowe</u>	<u>693</u>	<u>34 455</u>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	693	34 455
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane		
<u>Razem</u>	<u>693</u>	<u>34 455</u>

Inne aktywa rozliczeń międzyokresowych dotyczą kosztów polis ubezpieczeniowych.

Nota 9. Zapasy

Tab.26

Zapasy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
Materiały	51 155	38 360
Półprodukty i produkty w toku	0	0
Produkty gotowe	0	0
Towary	0	0
Kontrakty deweloperskie zakończone	0	0
Razem	51 155	38 360

Tab.27

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Kontrakty deweloperskie zakończone
<u>Stan na 01-01-2024</u>	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
<u>Stan na 31-12-2024</u>	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
<u>Stan na 30.09.2025</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Tab.28

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 963	105 117
Lokaty terminowe		
Inne aktywa pieniężne		
Razem	7 963	105 117

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

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

Nota 12. Kapitały

Tab.29

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
Wyemitowany kapitał podstawowy	30 000	30 000
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	93 820	66 593
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	471	471
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6 835	27 228
Różnice kursowe z przeliczenia		
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli		
Razem	131 127	124 292

Tab.30

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(przekształcenie)	2 002	200	0,1	31.08.2011	
podwyższenie kapitału (emisja akcji B)	7 998	800	0,1	19.02.2014	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	50 000	5 000	0,1	31.07.2019	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	50 000	5 000	0,1	27.08.2019	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	50 000	5 000	0,1	11.10.2019	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	50 000	5 000	0,1	20.12.2019	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	40 000	4 000	0,1	19.02.2020	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	50 000	5 000	0,1	20.04.2020	Wkład pieniężny
<u>Razem na początek okresu</u>	<u>300 000</u>	<u>30 000</u>	<u>0,1</u>	-	-
<u>Razem na koniec okresu</u>	<u>300 000</u>	<u>30 000</u>	<u>0,1</u>	-	-
podwyższenie kapitału po dniu bilansowym	0	0	-		
<u>Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</u>	<u>300 000</u>	<u>30 000</u>	<u>0,1</u>	-	-

Tab.31

Struktura kapitału akcyjnego	MIRBUD S.A.
Stan na 31-12-2024	
Posiadane akcje zwykłe	300 000 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na 30.09.2025	
Posiadane akcje zwykłe	300 000 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji	
Posiadane akcje zwykłe	300 000 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%

Nota 13. Rezerwy

Tab.32

Rezerwy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
<u>Rezerwy długoterminowe</u>	<u>7 711</u>	<u>7 711</u>
rezerwa na odprawy emerytalne	464	464
pozostałe rezerwy długoterminowe	7 247	7 247
<u>Rezerwy krótkoterminowe</u>	<u>1 457</u>	<u>5 612</u>
rezerwa na odprawy emerytalne		
rezerwy na naprawy gwarancyjne	53	53
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych	-	4 154
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 404	1 405
<u>Razem</u>	<u>9 168</u>	<u>13 323</u>

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

Tab.33

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
<u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>67 310</u>	<u>50 461</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	39 395	32 148
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27 915	18 314
Pozostałe	0	0
<u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>39 569</u>	<u>14 399</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	29 171	5 621
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	10 397	8 778
Pozostałe		
<u>Razem</u>	<u>106 879</u>	<u>64 860</u>

Spółka w dniu 28.10.2019 r. podpisała umowę nr 90/2019/RAM/DKS na transakcje IRS zabezpieczającą umowę kredytu inwestycyjnego przy stałej stopie procentowej. Na dzień 30.09.2025 r. wycena wyniosła 150 tys. PLN. Spółka ujęła wycenę z podziałem na krótko i długoterminowe inne aktywach finansowe wg proporcji kredytu inwestycyjnego.

W dniu 06.06.2025r. Spółka podpisała umowę faktoringową z Santander Factoring Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością na finansowanie dostaw nr 4758/8167/2025. Zobowiązanie na dzień 30.09.2025 wyniosło 9 939 tys. PLN zostało wykazane jako krótkoterminowe pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek.

Tab.33a

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne (ze względu na termin wymagalności)	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
wymagalne do jednego miesiąca	1 157	793
wymagalne od jednego miesiąca do trzech miesięcy	1 863	1 451
wymagalne od trzech miesięcy do jednego roku	26 829	12 155
wymagalne od jednego roku do pięciu lat	77 030	50 461
<u>Razem</u>	<u>106 879</u>	<u>64 860</u>

Tab.34

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	Razem
Stan na 01-01-2024	3 727			36 597		40 324
Naliczone odsetki	1 117			2 751		3 868
Zapłacone odsetki	-1 117			-2 751		-3 868
Zaciągnięcia	34 663			6 784		41 447
Spląty	-621			-16 290		-16 911
Średni stan zobowiązań	11 270			31 474		42 744
Realna stopa procentowa	9,91%			8,74%		18,10%
Stan na 31-12-2024	37 769	0	0	27 091		64 860
minimalne opłaty do 1 roku	5 621			8 778		14 399
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	20 404			17 002		37 406
minimalne opłaty powyżej 5 lat	7 660					7 660
odsetki płatne do 1 roku	3 466			1 984		5 450
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	7 623			2 123		9 746
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 105					1 105
Przybliżona wartość godziwa	45 879			29 887		75 766
Stan na 31-12-2024	37 769	0	0	27 091		64 860
Naliczone odsetki	3 040			1 800		4 840
Zapłacone odsetki	-3 040			-1 800		-4 840
Zaciągnięcia	31 211			20 961		52 172
Spląty	-414			-9 739		-10 153
Średni stan zobowiązań	52 637			29 511		82 148
Realna stopa procentowa	7,70%			8,13%		7,86%
Stan na 30.09.2025	68 566	0	0	38 313		106 879

minimalne opłaty do 1 roku	30 282			10 397		40 679
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	25 833			21 342		47 175
minimalne opłaty powyżej 5 lat	7 879			2 250		10 129
odsetki płatne do 1 roku	4 114			2 693		6 807
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	6 408			4 173		10 581
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 094			229		1 323
Przybliżona wartość godziwa	75 610			41 084		116 694

Na 30.09.2025 roku spółka posiadała zobowiązania kredytowe oraz leasingowe, które zostały wycenione w oparciu stopę procentową instytucji finansującej.

W dniu 19.09.2024 roku spółka podpisała umowę kredytu inwestycyjnego nr 24/3638 w kwocie 38.000.000 PLN na okres do 30.12.2033 r. w Banku Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie.

W dniu 30.09.2024 roku spółka podpisała umowę kredytową nr U0003797006636 o Kredyt inwestycyjny w kwocie 18.716.000 PLN na okres do 26.09.2033 r. w Alior Banku S.A. z siedzibą w Warszawie.

Analiza wrażliwości	stopy procentowe	
	wzrost o 1%	spadek o 1%
Wpływ na wynik finansowy	-821	821
Wpływ na kapitał własny	-821	821

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Tab.35

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
<u>Zobowiązania długoterminowe</u>	<u>81 633</u>	<u>84 973</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych		
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych		
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych		
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	81 633	72 774
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	0	12 199
<u>Zobowiązania krótkoterminowe</u>	<u>180 824</u>	<u>256 652</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	3 224	1 398
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych		
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	160 638	195 092
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		
Zaliczki otrzymane	10 668	50 159
Zobowiązania wekslowe		
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	3 669	5 426
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	2 496	4 442
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych		
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	131	135
<u>Razem</u>	<u>262 457</u>	<u>341 625</u>

Na dzień 30.09.2025 r. kwota zobowiązania z tytułu zaliczek otrzymanych na poczet realizowanych kontraktów drogowych wyniosła 10 580 tys. zł.

Na dzień 30.09.2025 r. kwoty zatrzymane od jednostek pozostałych w kwocie 81 633 tys. zł. dotyczą kaucji zatrzymanych z tytułu realizacji kontraktów drogowych.

Tab.36

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
<u>Zobowiązania</u>	<u>245 494</u>	<u>269 264</u>
Nieprzeterminowane, w tym:	190 177	258 513
płatne do jednego miesiąca	190 177	258 513
płatne od jednego miesiąca do trzech miesięcy		
płatne od trzech miesięcy do jednego roku		
płatne od jednego roku do pięciu lat		
Przeterminowane, w tym:	55 317	10 751
przeterminowane do jednego miesiąca	32 761	10 751
przeterminowane od jednego miesiąca do trzech miesięcy	22 556	
przeterminowane od trzech miesięcy do jednego roku		
przeterminowane od jednego roku do pięciu lat		
<u>Przeterminowane razem</u>	<u>55 317</u>	<u>10 751</u>

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego spółka spłaciła 30 054 tys. zł. z przeterminowanych zobowiązań.

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

Tab.37

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
<u>Długoterminowe</u>	-	-
Przychody rozliczane w czasie		
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		
Pozostałe pozycje		
Krótkoterminowe	0	0
Przychody rozliczane w czasie		
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	0	0
Pozostałe pozycje		
Razem	0	0

Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Tab.38

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	659 060	919 699
- do jednostek powiązanych	58 820	35 726
- do pozostałych jednostek	600 241	883 973
Przychody netto ze sprzedaży towarów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	370	4 026
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	370	4 026
Razem	659 430	923 726

Tab.39

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	659 060	919 699
- sprzedaż krajowa	659 060	919 699
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów		
- sprzedaż krajowa		
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	370	4 026
- sprzedaż krajowa	370	4 026
- sprzedaż eksportowa		
Razem	659 430	923 726

Tab.40

Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji	573 137	796 505
Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych	80 305	99 000
Razem	653 442	895 505
Koszty poniesione usług w trakcie realizacji	-634 866	-853 471
Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych		
Razem	-634 866	-853 471
Straty na kontraktach realizowanych		
Wpływ na wynik finansowy bieżący	80 305	99 000
Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy	18 576	42 034

Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Tab.41

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-639 745	-876 238
- do jednostek powiązanych	-53 837	-35 519
- do pozostałych jednostek	-585 908	-840 720
Wartość sprzedanych towarów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Wartość sprzedanych materiałów	-132	-3 432
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-132	-3 432
Razem	-639 877	-879 670

Tab.42

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-639 745	-876 238
- koszty własne sprzedaży krajowej	-639 745	-876 238
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów		
- koszty własne sprzedaży krajowej		
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych materiałów	-132	-3 432
- koszty własne sprzedaży krajowej	-132	-3 432
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	-639 877	-879 670

Tab.43

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Amortyzacja	-6 637	-8 027
Zużycie materiałów i energii	-245 331	-277 653
Usługi obce	-358 627	-520 985
Podatki i opłaty	-806	-948
Wynagrodzenia	-32 707	-44 356
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-6 125	-8 593
Pozostałe koszty rodzajowe	-3 165	-40 915
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-132	-3 432
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0
Razem	-653 529	-904 909

Tab.44

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
W koszcie własnym sprzedaży	-639 877	-879 670
W zmianie stanów aktywów		
W kosztach sprzedaży		
W kosztach ogólnych zarządu	-13 652	-25 238
W innych pozycjach		
<u>Razem:</u>	<u>-653 529</u>	<u>-904 909</u>

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

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

Nota 20. Pozostałe przychody i koszty

Tab.45

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Koszty sprzedaży		
Koszty zarządu	-13 652	-25 238
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne		
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	0	0
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych		
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		
Odsetki	1 371	2 255
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy	-89	3
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej	55	255
Inne przychody	5 172	1 019
Inne koszty	-592	-498
Przychody razem	6 544	3 274
Koszty razem	-14 190	-25 481

Tab.46

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Razem	0	0

Tab.47

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Rzeczowe aktywa trwałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Wartości niematerialne		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Należności	74	74
-zawiązanie odpisu aktualizującego	0	0
-odwrócenie odpisu aktualizującego	0	0
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	74	74
Razem odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0

Tab.48

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych		
Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych		
Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych		
Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych		
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na inwestycjach w nieruchomości	0	0

Tab.49

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Dywidendy do jednostek powiązanych		
Dywidendy do jednostek pozostałych		
Odsetki do jednostek powiązanych	1 112	821
Odsetki do jednostek pozostałych	259	1 434
Przychody ze sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Koszt własny sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych		
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych		
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy	-89	3
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Dodatnie różnice kursowe		
Ujemne różnice kursowe		

Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej**1 282****2 258**

Tab.50

Inne przychody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Dotacje otrzymane	-	
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych	5 434	821
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	1 109	2 453
Razem	6 544	3 274

Tab.51

Inne koszty	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Darowizny		
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych		
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-537	-243
Razem	-537	-243

Nota 21. Koszty finansowe

Tab.52

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Odsetki od kredytów		-1 121	-516
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych			
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek			
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych			
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek		-1 800	-2 076
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych		-547	-164
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek			
Wycena instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych			
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych			
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek			
Koszty razem finansowe		-3 469	-2 756

Nota 22. Podatek dochodowy

Tab.53

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Podatek dochodowy część bieżąca	0	0
Podatek dochodowy część odroczone	-1 603	-3 592
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
<u>Razem podatek dochodowy</u>	<u>-1 603</u>	<u>-3 592</u>

Tab.54

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	8 438	19 092
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-1 603	-3 627
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend		
Ulgi podatkowe		
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieuwzględnione w podatku odroczonym		
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	0	35
Inne		
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-1 603	-3 592

Tab.55

Podatek odroczony	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	34 039	20 522
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	547	547
- z tytułu pozostałych rezerw	1 195	1 195
- z tytułu naliczonych odsetek		
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe		
- z tytułu wyceny inwestycji		
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	0	16 313
- z tytułu strat z lat ubiegłych	0	0
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych		
- z tytułu różnic kursowych		
- pozostałe	32 297	2 467
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	40 731	25 610
- z tytułu naliczonych odsetek		
- z tytułu wyceny inwestycji	29	46
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	37 837	22 579
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	2 865	2 985
- z tytułu różnic kursowych		
- z tytułu wartości firmy		
- pozostałe		
<u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto</u>	<u>-6 692</u>	<u>-5 089</u>

Tab.56

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	-5 089	956
Odniesienie na wynik finansowy	-1 603	-6 045
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody		
Inne odniesienie na kapitał własny		
Jednostki zależne		
<u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu</u>	<u>-6 692</u>	<u>-5 089</u>

Tab.57

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	44	2 896
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	44	2 896
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	0	0
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu	0	0

Nota 23. Inne całkowite dochody

Tab.57a

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		
Zyski i straty aktuarialne		
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody		
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń		
Skutki aktualizacji majątku trwałego		
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat		
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach		
<u>Inne całkowite dochody netto</u>	-	-
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>	0	0

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

Nota 24. Zysk na jedną akcję

Tab.58

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	6 835	15 500
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		
Razem	6 835	15 500
Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk	300 000	300 000
<u>Podstawowy zysk na jedną akcję</u>	<u>0,0228</u>	<u>0,0517</u>
Koszty odsetek od obligacji zmiennych (po pomniejszeniu o podatek)		
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	6 835	15 500
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk		
Teoretyczna zamiana obligacji zmiennych w tysiącach sztuk		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk	300 000	300 000
<u>Rozwodniony zysk na jedną akcję</u>	<u>0,0228</u>	<u>0,0517</u>

Nota 25. Segmenty operacyjne

Działalność sporządzającego sprawozdanie finansowe jest prowadzona na terytorium kraju i przypisana jest do:

- sprzedaż usług budowlano- montażowych
- sprzedaż pozostałych usług
- sprzedaż masy bitumicznej

W ramach konsorcjum za realizację kontraktów odpowiedzialny jest MIRBUD S.A. natomiast KOBYLARNIA S.A. świadczy usługi związane z produkcją masy mineralno-asfaltowej łącznie z jej ułożeniem.

Tab.59

Przychody ze sprzedaży wg segmentów	w tys. PLN			
	Za okres:		Za okres:	
	od 01.01.2025 do 30.09.2025		od 01.01.2024 do 30.09.2024	
	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	653 442	99,09%	895 505	96,94%
- roboty inżynieryjno-drogowe	653 442	99,09%	895 505	96,94%
Sprzedaż pozostałych usług	839	0,13%	2 454	0,27%
Sprzedaż materiałów i towarów	370	0,06%	4 026	0,44%
Sprzedaż masy bitumicznej	4 780	0,72%	21 741	2,35%
Przychody na własne potrzeby jednostki	0	0,00%	0	0,00%
SUMA	659 430	100,00%	923 726	100,00%
w tym: na rzecz jednostek powiązanych	58 820	8,92%	35 726	3,87%

Tab.60

Koszty sprzedaży wg segmentów	w tys. PLN			
	Za okres:		Za okres:	
	od 01.01.2025 do 30.09.2025		od 01.01.2024 do 30.09.2024	
	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów
Koszty usług budowlano-montażowych:	634 866	99,22%	853 471	97,02%
- roboty inżynieryjno-drogowe	634 866	99,22%	853 471	97,02%
Koszty pozostałych usług	813	0,13%	2 381	0,27%
Wartość sprzedanych materiałów i towarów	132	0,02%	3 432	0,39%
Koszty masy bitumicznej	4 065	0,64%	20 386	2,32%
Koszt wytworz. Produktów na własne potrzeby jednostki	0	0,00%	0	0,00%
SUMA	639 877	100,00%	879 670	100,00%
w tym: na rzecz jednostek powiązanych	53 837	8,41%	35 518	4,04%

Tab.61

Wynik ze sprzedaży wg segmentów	w tys. PLN			
	Za okres:		Za okres:	
	od 01.01.2025 do 30.09.2025		od 01.01.2024 do 30.09.2024	
	Zys/strat za sprzedaży	Rentowność sprzedaży	Zys/strat za sprzedaży	Rentowność sprzedaży
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	18 576	2,84%	42 034	4,69%
- roboty inżynieryjno-drogowe	18 576	2,84%	42 034	4,69%
Sprzedaż pozostałych usług	25	3,00%	73	2,97%
Sprzedaż materiałów i towarów	237	64,23%	594	14,75%
Sprzedaż masy bitumicznej	715	14,95%	1 355	6,23%
SUMA	19 553	2,97%	44 056	4,77%
w tym: na rzecz jednostek powiązanych	4 983	8,47%	208	0,58%

Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Tab.62

Transakcje z jednostkami powiązanymi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane nieposiadające bez pośrednich powiązań kapitałowych		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Przychody ze sprzedaży					58 820	19 014		
Przychody ze zbycia majątku trwałego					2 957			
Przychody z tytułu odsetek					1 112	539		
Pozostałe przychody					36 313			
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych								
Nabycie usług i inne koszty operacyjne					18 248	17 366		
Nabycia aktywów trwałych					380			
Koszty odsetek					547	109		
Pozostałe koszty								
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń								
Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe					16 033	62 277		
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe					3 224	374		

Tab.63

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Jednostka	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
		w tys. PLN		w tys. PLN		
		30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	
Zarząd Spółki	KOBYLARNIA S.A.	1 550	2 602			
Rada Nadzorcza	KOBYLARNIA S.A.	41	55			
Razem		1 591	2 657			

Nota 27. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Tab.64

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego (netto)	28	20
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego (netto)	14	0
Pozostałe usługi		
Razem	42	20

Nota 28. Instrumenty finansowe

Tab.65

Aktywa finansowe wg MSR 39	Aktywa finansowe- nie obowiązują wycena wg kategorii MSSF 9		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w wysokości zamortyzowanego kosztu		Wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	<u>150</u>	<u>239</u>	-	-	-	-
Należności handlowe i inne	317 106	247 794	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ekwiwalenty	7 963	105 117	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	-	-	-	-	-	-
<u>Razem Aktywa finansowe</u>	<u>325 069</u>	<u>352 910</u>	<u>150</u>	<u>239</u>	-	-	-	-
Przychody z dywidend	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody z tytułu odsetek	1 371	2 804	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	55	263	-	-	-	-	-	-
Odwrocenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	0	0	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	<u>-89</u>	<u>-58</u>	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych</u>	<u>1 426</u>	<u>3 067</u>	<u>-89</u>	<u>-58</u>	-	-	-	-

Tab.66

Zobowiązania finansowe wg MSR 39	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Kredyty	-	-	-	-	106 879	64 860	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					262 457	341 625		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
<u>Razem zobowiązania finansowe</u>	-	-	-	-	<u>369 336</u>	<u>406 485</u>	-	-
Odsetki	-	-	-	-	-3 524	-4 124	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
<u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych</u>	-	-	-	-	<u>-3 524</u>	<u>-4 124</u>	-	-

Tab.67

Instrumenty finansowe wg hierarchii wartości godziwej	Poziom I		Poziom II		Poziom III	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
<u>Aktywa</u>	<u>150</u>	<u>239</u>	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe a aktywach	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe aktywa finansowe	<u>150</u>	<u>239</u>	-	-	-	-
<u>Zobowiązania</u>	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-

Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych

Nie stwierdzono żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi

Pozycja nie występuje.

Nota 31. Połączenia przedsięwzięć

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne

Spółka zakupiła nową wytwórnię mieszanek mineralno-asfaltowych, która zlokalizowana jest w miejscowości Kobylarnia oraz rozbudowała infrastrukturę z nią związaną. Łączny koszty inwestycji 50 mln złotych. Inwestycja zostanie zakończona na koniec 2025 r. Podpisała również umowy na zakup czterech wytwórni do mieszanek mineralno-asfaltowych. Planowane zakończenie inwestycji do końca roku 2026. Najbliższe zamierzenia inwestycyjne wiążą się ze wzmocnieniem działalności i konkurencyjności Spółki w segmencie drogowym.

Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

Istotne zdarzenia po dniu bilansowym nie wystąpiły.

Nota 34. Struktura zatrudnienia

Tab.68

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Pracownicy nieprodukcyjni	125	199
Pracownicy produkcyjni	132	169
Pracownicy na umowach kontraktowych	53	100
<u>Razem</u>	<u>310</u>	<u>468</u>

Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 20.05.2025 r. uchwałą nr 5/2025 postanowiło zysk netto Spółki osiągnięty w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 w kwocie 25 755 798,84 zł przeznaczyć w całości na kapitał zapasowy Spółki.

Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

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

Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach

Tab.69

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość zadłużenia	Wartość zabezpieczenia w tys. PLN			Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:		
		30.09.2025	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	dd-mm-rrrr	
Zabezpieczenie kredytu WK14-000016	weksel, hipoteka łączna do kwoty 15 mln zł, cesja z umowy ubezpieczenia nieruchomości	9 719	18 940	19 448	3 940	4 448	30.09.2026	
Zabezpieczenie kredytu 19/5066 z dn.28.10.2019	weksel, hipoteka łączna do kwoty 9,3 mln zł, cesja z umowy ubezpieczenia nieruchomości	2 692	23 205	23 498	13 888	14 181	31.12.2029	
Zabezpieczenie kredytu 24/3638 z dn.19.09.2024	hipoteka łączna do kwoty 77,1 mln zł, cesja z umowy ubezpieczenia nieruchomości, zastaw rejestrowy	38 000	58 378	58 379	1 378	1 379	30.12.2036	
Zabezpieczenie kredytu U0003797006636 z dn.27.09.2024 Alior Bank S.A.	weksel, zastaw rejestrowy, cesja z umowy ubezpieczenia	8 216	37 432	37 432	0	0	26.09.2035	
Zabezpieczenie umowy faktoringowej nr 4758/8167/2025 z dn.06.06.2025 Santander Factoring Sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji	9 939	15 000	0	0	0	30.06.2026	

Tab.70

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
Rzeczowe aktywa trwałe	19 206	20 008
Nieruchomości inwestycyjne		
Aktywa finansowe	0	0
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	0	0
Razem	19 206	20 008

Nota 38. Sprawy sądowe

Na dzień 30.09.2025 r. nie ma spraw toczących się przeciwko KOBYLARNIA S.A. o wartości przedmiotu sporu przekraczającej próg istotności.

W dniu 25.02.2020 r. KOBYLARNIA S.A. jako lider konsorcjum wniosła pozew przeciwko GDDKiA o wartości przedmiotu sporu 67 422 tys. zł obejmujący roszczenie o waloryzację wynagrodzenia Konsorcjum w związku z realizacją zadań inwestycyjnych: obwodnica Inowrocławia (łącznik), obwodnica Bolkowa, budowa fragmentu drogi ekspresowej S-5.

Łączna wartość sporów KOBYLARNIA S.A. na dzień 30.09.2025 r. wyniosła 85 184 tys. zł., z czego 79 118 tys. zł przeciwko GDDKiA, 6 064 tys. zł przeciwko Gminie Legnica.

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

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

Nota 39. Zobowiązania warunkowe

Tab.73

Wykaz udzielonych przez emitenta poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN		Wartość zobowiązania tys. PLN		data wygaśnięcia poręczenia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	
		30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	
<u>Wobec jednostek powiązanych</u>	-	<u>120 000</u>	<u>120 000</u>	<u>80 000</u>	<u>80 000</u>	-
Mirbud S.A.	Por.gwarancji w ramach linii 4617-00284	120 000	120 000	80 000	80 000	30.11.2025
Wobec pozostałych jednostek						
<u>Razem</u>	-	<u>120 000</u>	<u>120 000</u>	<u>80 000</u>	<u>80 000</u>	-

Tab.74

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	70 859	214 252
Z tytułu usunięcia wad i usterek	93 610	65 611
Z tytułu zapłaty wierzytelności	10 580	62 358
<u>Razem</u>	<u>175 049</u>	<u>342 221</u>

Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem

Ryzyko związane z koniunkturą w branży budowlanej

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

Ryzyko związane z konkurencją w branży budowlanej

Stagnacja i spowolnienie wzrostu gospodarczego w wielu krajach Unii Europejskiej powodują wzrost ilości konkurujących podmiotów na Polskim rynku, co przy spowolnieniu polskiego wzrostu gospodarczego i ilości realizowanych w kraju inwestycji przekłada się na wzrost konkurencji i presji do obniżania marż na kontraktach budowlanych.

Dalsze nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółki prowadzą działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy jej rozwoju. Zarząd Spółki w oparciu o długoletnie doświadczenie stara się budować portfel kontraktów umożliwiającą realizację odpowiedniego wyniku finansowego.

Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

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

w związku z realizowaną inwestycją.

Ryzyko zmiany stóp procentowych

Spółka dla finansowania działalności inwestycyjnej wykorzystuje 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).

Na dzień 30.09.2025 r. Spółka posiadała jedynie kredyty nominowane w walucie krajowej.

Tab.75

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów Pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	68 566	37 769		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe	38 313	27 092		
Razem	106 879	64 860	-	-

Ryzyko zmiany kursów walut

Tab.76

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD		Inne	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów						
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe						
Zobowiązania handlowe i pozostałe						
Środki pieniężne						
Inne aktywa finansowe						
Razem	0	0	0	0	0	0

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

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

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

Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

Jednostka w umowach z inwestorami występuje jako generalny wykonawca. Podpisane i realizowane umowy nakładają na Spółkę szereg zobowiązań oraz określają konsekwencje niewywiązywania się z przyjętych na siebie obowiązków. Umowy takie przede wszystkim bardzo dokładnie określają terminy –

zarówno wykonania zleconych prac, jak i dokonania innych czynności, np. usunięcia ewentualnych usterek i wad w okresie gwarancyjnym. W przypadku niedotrzymania tych terminów Spółka zagrożona może być ryzykiem płacenia kar umownych.

Zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki

Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

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

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

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

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

Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

Do takich czynników należą zarówno czynniki o charakterze ogólnym, takie jak:

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, takie jak wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej;
- radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. wysokość podatków, ograniczenie dotyczące działalności handlowej);
- klęski żywiołowe na terenach, gdzie Spółka prowadzi działalność.

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- obniżona dostępność finansowania bankowego, wzrost kosztów obsługi kredytów;
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

Spółka dokłada wszelkich starań, by założona strategia była realizowana i stara się na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające i mogące mieć wpływ na realizację strategii. Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność Spółki, jej sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju i mogą spowodować, że Spółka nie będzie w stanie zrealizować zakładanej strategii rozwoju.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami, bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, bądź ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Spółka przeprowadza analizy

techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka nie była zobowiązana do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu bądź zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółka będzie zobowiązana do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska bądź odszkodowań.

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

Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

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

Zarząd uważa obecny poziom zadłużenia za bezpieczny i nie widzi obecnie zagrożeń dla jego terminowej obsługi. Mimo dobrej kondycji finansowej Spółki nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości na skutek niekorzystnych procesów rynkowych będzie ona w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Spółka nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu umów kredytowych i pożyczek, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółka będzie zmuszona do zbycia części swoich aktywów.

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

Ryzyko epidemiologiczne

Z dniem 1 lipca 2023 r. w Polsce został zniesiony stan zagrożenia epidemicznego spowodowany zakażeniami wirusem SARS-CoV-2. W przypadku wystąpienia kolejnej epidemii możliwe jest wystąpienie negatywnego wpływu na wyniki finansowe spółki.

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

Nie jest jednak wykluczone, iż w przypadku wystąpienia stanu epidemii może dojść do opóźnień w realizacji kontraktów spowodowanych tzw. „siłą wyższą”, w tym związanych z:

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

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Ukrainie

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

W perspektywie krótkoterminowej możliwe jest wystąpienie negatywnego wpływu dalszego trwania bądź rozprzestrzeniania się konfliktu na wyniki finansowe Spółki.

W chwili obecnej w obszarze usług budowlano – montażowych nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów budowlanych. Nie jest jednak wykluczone, iż w przypadku dalszego utrzymywania się tego stanu może dojść do opóźnień w realizacji kontraktów spowodowanych tzw. „siłą wyższą”, w tym związanych z:

- ograniczeniem dostępności materiałów budowlanych, paliw, usług, urządzeń,
- przerwanie łańcuchów dostaw,
- dynamiczny wzrost cen kluczowych nośników energetycznych tj. ropa naftowa, gaz ziemny
- opóźnienia ze strony podwykonawców zatrudniających pracowników z Ukrainy i Białorusi,
- nadzwyczajny spadek wartości PLN – wzrost cen materiałów w walutach obcych

Nota 41. Zarządzanie kapitałem

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

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania strukturę kapitału mogą być:

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

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

Tab.77

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
Kredyty ogółem	106 879	64 860
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-7 963	-105 117
Zadłużenie netto	98 916	-40 257
Kapitał własny	131 127	124 292
Kapitał ogółem	230 042	84 035
Wskaźnik zadłużenia	43%	-48%

XII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone oraz podpisane przez Zarząd.

Data zatwierdzenia zawarta w dacie podpisu.

Karolina Lewandowska	Michał Niemyt
Prezes Zarządu	Wiceprezes

Jerzy Mirgos
Członek Zarządu

Grażyna Stamm
Główna Księgowa