GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres od 01.01.2026 do 30.09.2026 roku

według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE 4
II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE 8
III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM 17
IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW 18
V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ 20
VI. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 22
VII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM 24
VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI PRZEZ GRUPĘ 27
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH 48
X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN 48
W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI. 48
XI. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 49
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe 49
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne 52
Nota 3. Wartości niematerialne 56
Nota 4. Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych 58
Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności 62
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe 63
Nota 7. Aktywa biologiczne 65
Nota 8. Inne aktywa gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) 65
Nota 9. Zapasy 65
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty 66
Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania 66
Nota 12. Kapitały 67
Nota 13. Rezerwy 70
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań 70
handlowych i pozostałych zobowiązań 70
Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe 79
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) 80
Nota 17. Przychody ze sprzedaży 81
Nota 18. Koszt własny sprzedaży 82
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności 84
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty 84

Nota 21. Koszty finansowe 87
Nota 22. Podatek dochodowy 88
Nota 23. Inne całkowite dochody 90
Nota 24. Zysk na jedną akcje 91
Nota 25. Segmenty operacyjne 91
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi 98
Nota 27. Wynagrodzenie biegłego rewidenta 100
Nota 28. Instrumenty finansowe 101
Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych 104
Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi 104
Nota 31. Połączenia przedsięwzięć 104
Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycje 104
Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym 104
Nota 34. Struktura zatrudnienia 106
Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone 106
Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności 106
Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach 107
Nota 38. Sprawy sądowe 109
Nota 39. Zobowiązania warunkowe 110
Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem 111
XII. JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA SPÓŁKI MIRBUD S.A. ZA III KWARTAŁY 2026 ROKU 128
1. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów 128
2. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej 130
3. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych 132
4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym 134
5. Pozostałe przychody i koszty operacyjne 137
6. Koszty finansowe 138
7. Koszty według rodzaju 138
8. Należności handlowe i pozostałe 139
9. Zobowiązania handlowe i pozostałe 140
XIII. INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO 141
XIV. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI 153

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na koniec miesięcznych okresów: 1 euro =			4,2800	4,2365
Przychody ze sprzedaży	2 519 411	1 948 872	588 654	460 019
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	150 912	77 563	35 260	18 308
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	133 283	63 517	31 141	14 993
Zysk (strata) netto	108 458	50 232	25 341	11 857
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	108 458	50 232	25 341	11 857
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-123 747	-307 455	-28 913	-72 573
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	118 622	-35 900	27 716	-8 474
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	100 818	76 456	23 556	18 047
Przepływy pieniężne netto razem	95 693	-266 899	22 358	-63 000
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcje w PLN/EURO	0,99	0,46	0,23	0,11
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcje w PLN/EURO	0,99	0,46	0,23	0,11

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,3672	4,2267
Aktywa razem	3 329 387	2 869 055	762 362	678 793
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 049 469	1 675 576	469 287	396 427
Zobowiązania długoterminowe	1 051 459	733 166	240 763	173 461
Zobowiązania krótkoterminowe	998 010	942 410	228 524	222 966
Kapitał własny	1 279 919	1 193 479	293 075	282 367
Kapitał podstawowy	11 009	11 009	2 521	2 605
Liczba akcji w sztukach	110 093 000	110 093 000	110 093 000	110 093 000
Wartość księgowa na jedną akcje w PLN/EURO	11,63	10,84	2,66	2,56
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcje w PLN/EURO	11,63	10,84	2,66	2,56

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na koniec miesięcznych okresów: 1 euro =			4,2800	4,2365
Przychody ze sprzedaży	2 091 571	1 297 319	488 690	306 224
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	106 656	66 049	24 920	15 590
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	102 919	105 291	24 047	24 853
Zysk (strata) netto	84 665	94 482	19 782	22 302
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	84 665	94 482	19 782	22 302
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-99 626	-283 730	-23 277	-66 973
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	124 878	124 876	29 177	29 476
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	48 682	30 949	11 374	7 305
Przepływy pieniężne netto razem	73 934	-127 905	17 275	-30 191
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcje w PLN/EURO	0,77	0,86	0,18	0,20
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcje w PLN/EURO	0,77	0,86	0,18	0,20

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,3672	4,2267
Aktywa razem	2 107 382	1 870 885	482 548	442 635
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 100 425	926 575	251 975	219 220
Zobowiązania długoterminowe	316 659	314 621	72 509	74 437
Zobowiązania krótkoterminowe	783 766	611 955	179 467	144 783
Kapitał własny	1 006 956	944 310	230 573	223 415
Kapitał podstawowy	11 009	11 009	2 521	2 605
Liczba akcji w sztukach	110 093 000	110 093 000	110 093 000	110 093 000
Wartość księgowa na jedną akcje w PLN/EURO	9,15	8,58	2,09	2,03
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcje w PLN/EURO	9,15	8,58	2,09	2,03

II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE

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

Adres zarejestrowanego biura jednostki: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice, Polska
Państwo rejestracji: Polska
Siedziba jednostki: Polska
Wyjaśnienie zmian w nazwie jednostki sprawozdawczej: nie dotyczy
Forma prawna jednostki: spółka akcyjna
Nazwa jednostki sprawozdawczej: MIRBUD S.A.
Podstawowe miejsce prowadzenia działalności gospodarczej: Polska

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

Przedmiot działalności

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

Czas trwania

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

Zarząd i Rada Nadzorcza

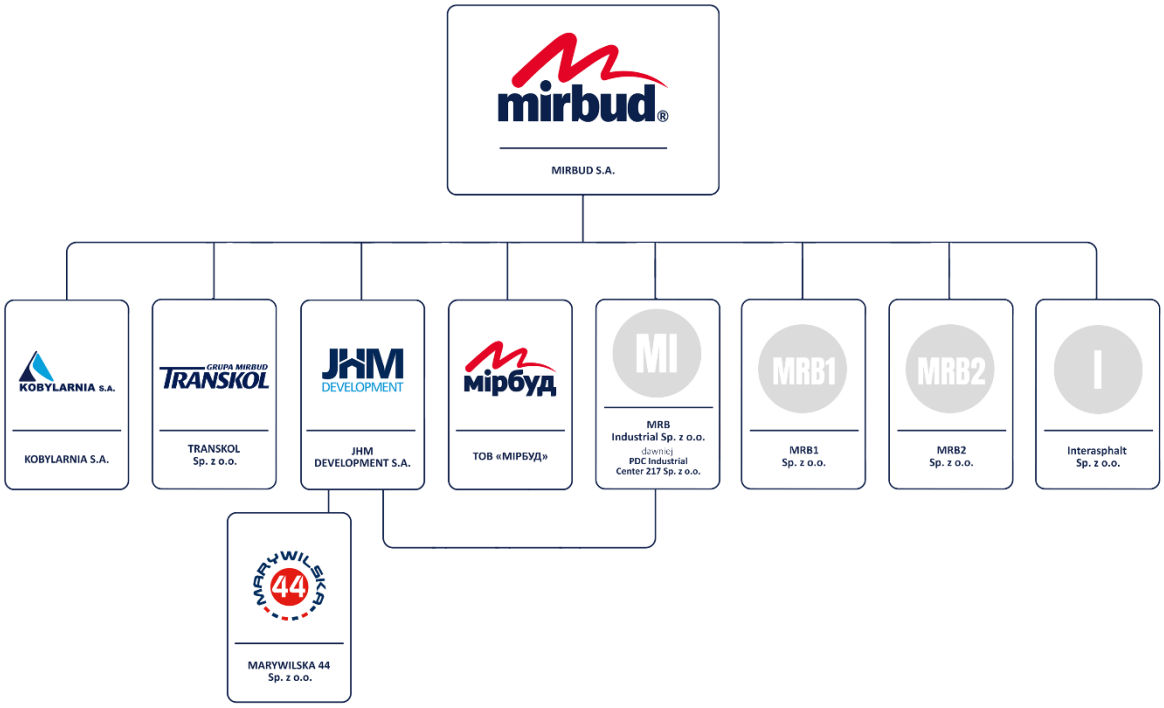
Zarząd	
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu
Tomasz Sałata	Członek Zarządu
Anna Więzowska	Członek Zarządu
Michał Niemyt	Członek Zarządu
Rada Nadzorcza	
Radosław Niewiadomski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Maria Bujnowska	Sekretarz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

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

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

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

Struktura grupy kapitałowej na dzień 30 września 2026 roku



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

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

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

Na dzień publikacji sprawozdania Grupa MIRBUD posiadała łącznie 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki MRB Industrial Sp. z o.o. (dawniej: PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.)

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

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

14.450 tys. PLN, poprzez utworzenie 247.500 nowych udziałów, o wartości nominalnej 50 PLN każdy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na dzień 30 września 2026 roku Spółka MIRBUD S.A. posiadała 100% udziałów w kapitale zakładowym TRANSKOL Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

W dniu 8 kwietnia 2025 roku na podstawie Aktu Notarialnego Rep. A Nr 3996/2025 została utworzona Spółka MRB1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 17 kwietnia 2025 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV

Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001168225. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki MRB1 sp. z o.o. według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest „Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych (68.12.Z)".
Jednostka stanowi Spółkę celową, której jedynym przedmiotem działalności jest realizacja przedsięwzięcia pn. „Zaprojektowanie, wybudowanie i eksploatacja Ośrodka Sportowo – Rekreacyjnego na Olechowie-Janowie" w Łodzi w formule partnerstwa publiczno – prywatnego dla Podmiotu Publicznego – Miasta Łódź. Na dzień publikacji sprawozdania obiekt jest w trakcie budowy, a jej zakończenie planowane jest w trzecim kwartale 2027 r. Po wybudowaniu, Spółka MRB1 sp. z o.o. będzie utrzymywała technicznie Obiekt przez okres 20 lat.

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

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

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

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

Podmioty zależne i metoda konsolidacji

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

Konsolidowana metodą pełną
Działa w segmencie działalności usług deweloperskich i nieruchomości inwestycyjnych.

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

Konsolidowana metodą pełną

Działa w segmencie działalności budowlano – montażowej

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

Spółka konsolidowana metodą pełną przez JHM Development S.A.

Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych

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

Konsolidowana metodą pełną

Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

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

Konsolidowana metodą pełną

Działa w segmencie budownictwa kolejowego.

Nazwa jednostki	MRB1 Sp. z o. o.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	8361889588
REGON	541499727
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18; 96-100 Skierniewice
Telefon	+ 48 (46) 833 97 32
Fax:	+ 48 (46) 833 97 32
Poczta elektroniczna	sekretariat@mirbud.pl
Strona internetowa	

Działa w segmencie działalności budowlano – montażowej.
Konsolidowana metodą pełną

Nazwa jednostki	MRB2 Sp. z o. o.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	8361892722
REGON	544320114
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18; 96-100 Skierniewice
Telefon	+ 48 (46) 833 97 32
Fax:	+ 48 (46) 833 97 32
Poczta elektroniczna	sekretariat@mirbud.pl
Strona internetowa	

Działa w segmencie działalności budowlano – montażowej.
Konsolidowana metodą pełną

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

Konsolidowana metodą pełną
Działa w segmencie działalności budowlano – montażowej.

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

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

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej jest:

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

Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 2.377.752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 30 września 2026 r. wynosi 204.486,74 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30 września 2026 r. wartość wniesionego kapitału wynosiła 330.877,09 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Podstawa sporządzenia

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

Oświadczenia Zarządu

Zarząd jednostki dominującej (dalej „Zarząd") oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 września 2026 roku i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej Emitenta oraz jej wynik finansowy.
Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji grupy kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe podlega przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Kontynuacja działalności

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

Waluta funkcjonalna

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy, wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna").
Walutą sprawozdawczą do sprawozdania finansowego jest Polski Nowy Złoty (PLN). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w tysiącach złotych (tys. PLN), a wszystkie wartości, o ile nie jest to wskazane inaczej, podane są w tysiącach złotych. Ewentualne różnice pomiędzy kwotą ogółem, a sumą ich składników wynikają z zaokrągleń.

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

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

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

IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	17	1 062 010	2 519 411	732 046	1 948 872
Koszt własny sprzedaży	18	-963 284	-2 288 408	-676 905	-1 805 471
Zysk brutto na sprzedaży		**98 725**	**231 003**	**55 141**	**143 400**
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	19 452	36 278	631	23 960
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-42 182	-116 369	-35 369	-89 797
EBIT		**75 996**	**150 912**	**20 403**	**77 563**
Przychody finansowe		8 455	9 053	3 991	5 824
Koszty finansowe	21	-8 051	-26 682	-6 547	-19 870
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		**76 400**	**133 283**	**17 847**	**63 517**
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-12 824	-24 825	-3 735	-13 285
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		**63 576**	**108 458**	**14 112**	**50 232**
Działalność zaniechana	23				
Przychody z działalności zaniechanej					
Koszty działalności zaniechanej					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem					
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
ZYSK (STRATA) NETTO		**63 576**	**108 458**	**14 112**	**50 232**
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących					
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	-	**63 576**	**108 458**	**14 112**	**50 232**

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat					
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków					
Inne całkowite dochody netto	24				
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	-	-	-	-

Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Łączne całkowite dochody		63 576	108 458	14 112	50 232
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	**63 576**	**108 458**	**14 112**	**50 232**

Zysk na jedną akcję w PLN

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN			
	Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Podstawowy zysk na akcję, w tym:	**0,58**	**0,99**	**0,13**	**0,46**
Z działalności kontynuowanej	0,58	0,99	0,13	0,46
Z działalności zaniechanej				
Rozwodniony zysk na akcję, w tym:	**0,58**	**0,99**	**0,13**	**0,46**
Z działalności kontynuowanej	0,58	0,99	0,13	0,46
Z działalności zaniechanej				

V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Aktywa trwałe		**828 220**	**1 002 296**	**897 314**
Rzeczowe aktywa trwałe	1	330 760	333 493	308 932
Nieruchomości inwestycyjne	2	415 785	432 042	444 112
Wartości niematerialne	3	9 233	9 336	9 376
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	389	140 635	80 142
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	1 793	2 681	3 018
rozliczenia międzyokresowe		927	1 123	1 344
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	70 260	84 110	51 734
Aktywa obrotowe		**2 501 167**	**1 866 759**	**1 739 586**
Zapasy	9	802 155	396 886	442 934
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	41 570	31 078	44 185
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	1 289 011	1 166 048	1 122 567
rozliczenia międzyokresowe		79 749	80 267	84 813
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	22	32	32
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	368 409	272 715	129 869
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem	-	**3 329 387**	**2 869 055**	**2 636 901**

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Kapitał własny	**12**	**1 279 919**	**1 193 479**	**1 134 243**
Wyemitowany kapitał podstawowy		11 009	11 009	11 009
Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów		197 529	197 529	197 529
Pozostałe kapitały rezerwowe		223 509	223 509	223 509
Zyski zatrzymane, w tym:		847 871	761 432	702 196
Zysk/strata w okresie sprawozdawczym		*108 458*	*112 264*	*50 232*
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 279 919	1 193 479	1 134 243
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Zobowiązania razem		**2 049 469**	**1 675 576**	**1 502 658**
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		**1 051 459**	**733 166**	**696 510**
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	187 802	168 711	132 739
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	6 857	6 889	8 726
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	351 772	341 466	369 916
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	505 029	216 100	185 129
rozliczenia międzyokresowe				
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		**998 010**	**942 410**	**806 148**
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	9 587	11 014	6 643
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	251 018	108 352	124 585
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	736 931	819 579	673 142
rozliczenia międzyokresowe		21 331	7 940	6 264
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	474	3 464	1 777
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
Razem kapitały i zobowiązania	-	**3 329 387**	**2 869 055**	**2 636 901**

VI. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025
Zysk przed opodatkowaniem		**76 400**	**133 283**	**17 847**	**63 517**
Korekty razem		**32 697**	**-251 663**	**-18 354**	**-370 973**
Amortyzacja		10 323	29 016	8 027	22 685
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych		729	-162	-939	-2 598
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-9 903	-12 808	-93	-1 285
Koszty finansowania zewnętrznego		6 911	20 830	3 881	14 980
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		-23 187	191 856	-33 491	15 999
Zmiana stanu należności		15 707	-84 772	13 544	-351 875
Zmiana stanu zapasów		2 143	-405 269	-32 243	-82 313
Zmiana stanu rezerw		36 623	17 631	21 076	16 063
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		-8 043	-8 043	647	-3 009
Inne zmiany w kapitale obrotowym		1 396	59	1 238	381
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		**109 098**	**-118 380**	**-507**	**-307 455**
Zapłacony podatek dochodowy		-1 739	-5 367		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		**107 359**	**-123 747**	**-507**	**-307 455**
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		1 359	2 048	1 490	1 582
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-15 173	-57 028	-4 444	-39 109
Sprzedaż wartości niematerialnych					
Nabycie wartości niematerialnych		-13	-13		-115
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych			14 909	1 406	1 406
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych					
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych					
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanym					
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych					
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym					
Sprzedaż instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej		147 744	150 146		
Nabycie instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej		800		-5 309	-5 309
Otrzymane dywidendy		8 043	8 043	3 009	3 009
Otrzymane odsetki		412	1 009	803	2 636
Pozostałe wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej		-492	-492	83	
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**142 679**	**118 622**	**-2 961**	**-35 900**
Wpływy od akcjonariuszy					
Wypłaty na rzecz właścicieli			-22 019		-11 009

Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-11 301	224 180	52 135	159 972
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-3 614	-26 971	-26 129	-53 438
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu		-40 213	-52 695	-6 312	-19 051
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych					60 000
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych					-45 000
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-7 322	-21 839	-4 684	-17 616
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe		-729	162	939	2 598
Środki pieniężne z działalności finansowej		**-63 179**	**100 818**	**15 948**	**76 456**
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		**186 859**	**95 693**	**12 480**	**-266 899**
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych					
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych		**186 859**	**95 693**	**12 480**	**-266 899**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		181 548	272 715	117 390	396 770
Środki pieniężne na koniec okresu		**368 409**	**368 409**	**129 869**	**129 869**
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		86 279	86 279	50 376	50 376

VII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2026	**11 009**	**197 529**	**223 509**	**761 432**	**1 193 479**		**1 193 479**
Łączne zyski (straty) za okres				108 458	108 458		108 458
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				**108 458**	**108 458**		**108 458**
Wkłady właścicieli							
Wypłaty na rzecz właścicieli				-22 019	-22 019		-22 019
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							
Zmiany kapitału własnego w okresie				**86 440**	**86 440**		**86 440**
Stan na 30-09-2026	**11 009**	**197 529**	**223 509**	**847 871**	**1 279 919**		**1 279 919**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	**RAZEM**
Stan na 01-01-2025	**11 009**	**197 529**	**223 509**	**662 973**	**1 095 020**		**1 095 020**
Łączne zyski (straty) za okres				112 264	112 264		112 264
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				**112 264**	**112 264**		**112 264**
Wkłady właścicieli							
Wypłaty na rzecz właścicieli				-11 009	-11 009		-11 009
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym				-2 796	-2 796		-2 796
Zmiany kapitału własnego w okresie				**98 459**	**98 459**		**98 459**
Stan na 31-12-2025	**11 009**	**197 529**	**223 509**	**761 432**	**1 193 479**		**1 193 479**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2025	**11 009**	**197 529**	**223 509**	**662 973**	**1 095 020**		**1 095 020**
Łączne zyski (straty) za okres				50 232	50 232		50 232
Inne całkowite dochody							-
Całkowite dochody za okres				**50 232**	**50 232**		**50 232**
Wkłady właścicieli							-
Wypłaty na rzecz właścicieli				-11 009	-11 009		-11 009
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
Zmiany kapitału własnego w okresie				**39 223**	**39 223**		**39 223**
Stan na 30-09-2025	**11 009**	**197 529**	**223 509**	**702 196**	**1 134 243**		**1 134 243**

VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI PRZEZ GRUPĘ

Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Koszty prac badawczych i rozwojowych

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

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

Wartość firmy

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Środki trwałe będące w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.
W przypadku trwałego zaniechania dokonywania nakładów na środki trwałe w budowie ogół poniesionych kosztów związanych z wykonywanymi dotychczas pracami obciąża koszty okresu. Dopuszcza się zawieszenie inwestycji w przypadku, gdy istnieje uzasadniony zamiar kontynuowania tej inwestycji w okresach następnych. Zawieszenia inwestycji dokonuje się na podstawie decyzji Zarządu Spółki. Na każdy dzień bilansowy nakłady na środki trwałe w budowie podlegają analizie co do utraty wartości i konieczności dokonywania ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości.

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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

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

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

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

Leasing

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

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

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

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

Nieodnawialne zasoby naturalne

Nieodnawialne zasoby naturalne początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.
Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem lub przystosowywaniem tego aktywa do użytkowania.
Koszty poniesione po dacie przyjęcia nieodnawialnych zasobów naturalnych do ewidencji (użytkowania) ujmowane są w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia.
Po początkowym ujęciu nieodnawialne zasoby naturalne wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Amortyzacja liczona jest w sposób naturalny.

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

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

Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia

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

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

Stosowane uproszczenia stosowane w zakresie majątku trwałego niemającego charakteru inwestycyjnego

Umorzeń (amortyzacji) środków trwałych i wartości niematerialnych o niskiej wartości początkowej (nie przekraczającej 10.000 złotych) dokonuje się w sposób uproszczony poprzez dokonanie odpisów jednorazowo całej wartości początkowej tych środków trwałych.
Grupa stosuje uproszczenie, w myśl którego za moment przyjęcia środka trwałego do użytkowania określanego dla potrzeb rozpoczęcia amortyzacji, przyjmuje się pierwszy dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpił rzeczywisty moment przyjęcia do użytkowania środka trwałego.
Grupa stosuje uproszczenie, w myśl którego za moment przyjęcia wartości niematerialnej i prawnej do użytkowania, określanego dla potrzeb rozpoczęcia amortyzacji, przyjmuje się pierwszy dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpił rzeczywisty moment przyjęcia do użytkowania wartości niematerialnej i prawnej.

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Zapasy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Należności

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe

W celu zachowania współmierności przychodów i kosztów związanych z ich osiągnięciem rozgraniczane są koszty i przychody dotyczące poszczególnych okresów sprawozdawczych. Wydatki i koszty ponoszone z góry, a więc dotyczące przyszłych okresów, wykazywane są w ramach rozliczeń międzyokresowych czynnych, natomiast 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 pochodnymi, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub niebędące pożyczkami i należnościami, inwestycjami utrzymywanymi do upływu terminu wymagalności ani aktywami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

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

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

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

- 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, ujmuje 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, ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Instrumenty pochodne

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

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

Kapitał własny

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

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

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

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią udziały niedające kontroli.

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Zobowiązania

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

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

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

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

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

Zobowiązania warunkowe

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

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

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

Rezerwy

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

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

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

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

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

Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw następuje na dzień, na który okazały się zbędne. Powstanie zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę, powoduje wykorzystanie rezerwy.
Jednostka tworzy rezerwy na straty z tytułu kontraktów budowlanych lub podobnych, w momencie dokonania szacunku straty.

Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

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

Przychody

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

Różnicę pomiędzy nominalną i godziwą wartością należności (dyskonto) ujmuje się jako koszty działalności, której 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 ściągalności należnej kwoty już zaliczonej do przychodów, wówczas nieściągalną kwotę lub kwotę, w odniesieniu do której odzyskanie przestało być prawdopodobne, jednostka ujmuje w kosztach, a nie jako korektę pierwotnie ujętej kwoty przychodów.

Sporządzający sprawozdanie finansowe stosuje metodę zawansowania opartą na relacji kosztów poniesionych do całkowitych kosztów przewidywanych do wykonania danej usługi.

Jeżeli wyniku transakcji dotyczącej świadczenia usług nie można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji należy ująć tylko do wysokości poniesionych kosztów, które jednostka spodziewa się odzyskać. Jeżeli nie można w wiarygodny sposób oszacować wyniku transakcji, a odzyskanie poniesionych kosztów nie jest prawdopodobne, nie ujmuje się przychodów, zaś wydatki poniesione

zalicza się do kosztów. Jeżeli niepewność uniemożliwiająca wiarygodne oszacowanie wyniku umowy została usunięta, przychody z transakcji należy ująć na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji na dzień bilansowy.

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

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

Dywidendy wykazuje się w momencie ustalenia praw jednostki do ich otrzymania.

Przychody z transakcji barterowych wykazuje się tylko wtedy, gdy mają one treść ekonomiczną.

Rachunkowość w odniesieniu do dotacji

Dotacje są ujmowane, jeżeli istnieje uzasadniona pewność, że dotacja zostanie uzyskana oraz spełnione zostaną wszystkie związane z nią warunki.
Dotacje dotyczące składników rzeczowych aktywów trwałych są ujmowane jako przychody przyszłych okresów i są rozliczane w sposób systematyczny w pozostałe przychody operacyjne na przestrzeni okresu użytkowania składnika aktywów podlegającego amortyzacji.
Dotacje dotyczące pozycji kosztowych są ujmowane jako pomniejszenie kosztów w momencie ich poniesienia, a nadwyżkę otrzymanej dotacji ponad wartość odpowiednich kosztów ujmuje się w pozostałych przychodach operacyjnych.

Koszty

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

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

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

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

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

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

- koszty zarządu
- koszty sprzedaży
- strata ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych
- przekazane darowizny

- utworzone rezerwy na sprawy sporne, kary i odszkodowania i inne koszty pośrednio związane z działalnością operacyjną, a także koszty finansowe związane z finansowaniem działalności.

Transakcje w walutach obcych

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

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego kursu zamknięcia (kursu natychmiastowej realizacji, wykonania), tzn. po kursie natychmiastowej realizacji z dnia bilansowego. Niepieniężne pozycje bilansowe wyrażone w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.
Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów, z wyjątkiem pozycji pieniężnych stanowiących zabezpieczenie ryzyka walutowego, ujmowanych zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych bezpośrednio na kapitale.

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

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

Podatek dochodowy

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

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

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

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

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

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

Pozostałe podatki

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

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

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

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

Zysk na jedną akcję

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

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

Połączenia i konsolidacja

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje połączenia przedsięwzięć metodą nabycia. Zapłata przekazana za nabycie jednostki zależnej stanowi wartość godziwą przekazanych aktywów, zobowiązań zaciągniętych wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez grupę. Przekazana zapłata obejmuje wartość godziwą składnika aktywów lub zobowiązania wynikających z ustaleń dotyczących zapłaty warunkowej. Możliwe do

zidentyfikowania nabyte aktywa i zobowiązania oraz zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia przedsięwzięć wycenia się w ujęciu początkowym w ich wartościach godziwych na dzień przejęcia. Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje na dzień przejęcia wszelkie udziały niedające kontroli w jednostce przejmowanej albo według wartości godziwej, albo według wartości proporcjonalnego udziału (odpowiadającego udziałowi niedającemu kontroli) w możliwych do zidentyfikowania ujętych aktywach netto jednostki przejmowanej. W przypadku połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, jednostka przejmująca ponownie wycenia wartość bilansową wykazaną na dzień przejęcia uprzednio należących do niej udziałów kapitałowych w jednostce przejmowanej do wartości godziwej na dzień przejęcia i ujmuje powstały zysk lub stratę w wyniku. Zapłata warunkowa, którą klasyfikuje się jako część kapitału własnego, nie podlega ponownej wycenie, a jej późniejsze uregulowanie rozlicza się w ramach kapitału własnego.

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

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

W momencie utraty kontroli przez grupę ewentualny zachowany udział w jednostce podlega wycenie do wartości godziwej na dzień utraty kontroli, przy czym zmiana wartości bilansowej jest ujmowana w wyniku finansowym. Wartość godziwa stanowi początkową wartość bilansową dla potrzeb późniejszego wykazywania zatrzymanego udziału jako jednostki stowarzyszonej, wspólnego przedsięwzięcia lub składnika aktywów finansowych. Dodatkowo, wszelkie kwoty uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach w odniesieniu do danej jednostki wykazuje się tak, jak gdyby grupa bezpośrednio zbyła odnośne aktywa lub zobowiązania. Może to oznaczać, że kwoty uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach przeklasyfikowuje się do wyniku finansowego.
Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które sporządzający sprawozdanie finansowe wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20% do 50% praw głosu. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych ujmuje się metodą praw własności. Zgodnie z tą metodą inwestycja w jednostce stowarzyszonej jest początkowo ujmowana w cenie nabycia, a wartość bilansowa jest powiększana lub pomniejszana w celu ujęcia udziału inwestora w wyniku jednostki po dacie nabycia udziału. Inwestycja grupy w jednostkach stowarzyszonych obejmuje określoną w dniu nabycia wartość firmy. W przypadku zmniejszenia udziału własnościowego w jednostce stowarzyszonej, ale zachowania znaczącego wpływu, odpowiedniemu przeklasyfikowaniu do wyniku podlega jedynie proporcjonalna część kwot uprzednio ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach. Udział sporządzającego sprawozdanie finansowe w wyniku finansowym po przejęciu wykazuje się w sprawozdaniu z wyniku, zaś jej udział w pozostałych całkowitych dochodach po przejęciu wykazuje się w pozostałych całkowitych dochodach wraz z odpowiednią korektą wartości bilansowej inwestycji. Gdy udział Sporządzającego sprawozdanie finansowe w stratach jednostki stowarzyszonej staje się równy lub większy od jej udziału w tej jednostce stowarzyszonej, obejmującego ewentualne inne niezabezpieczone należności, sporządzający sprawozdanie finansowe przestaje ujmować dalsze straty, chyba że wzięła na siebie obowiązki prawne lub zwyczajowo oczekiwane lub dokonała płatności w imieniu danej jednostki stowarzyszonej.

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

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

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

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

Zasada zakazu kompensat

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

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

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

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

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

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

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

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

informacje o wpływie transakcji, innych zdarzeń i warunków na sytuację finansową, wynik finansowy czy też przepływy pieniężne, będą bardziej wiarygodne.
W przypadku dokonania zmian polityki rachunkowości zakłada się, że nowe zasady rachunkowości były stosowane od zawsze. Korekty z tym związane wykazuje się jako korekty kapitału własnego – w pozycji zysk/strata z lat ubiegłych. Dla zapewnienia porównywalności danych należy dokonać odpowiednich zmian sprawozdań finansowych (danych porównywalnych) za lata poprzednie w taki sposób, aby sprawozdania te również uwzględniały dokonane zmiany zasad rachunkowości.

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

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

Pozycje wyjątkowe

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

Segmenty z działalności

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

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

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

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

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

Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

Klasyfikacja umów leasingowych sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i pożytki z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej transakcji.
Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje osądu w zakresie możliwości wiarygodnego oszacowania wyniku umowy o usługę budowlaną. Ocena opiera się na analizie prawdopodobieństwa osiągnięcia korzyści ekonomicznych związanych z daną umową. Przychody z wykonania kontraktów budowlanych ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi. Budżety kontraktów podlegają formalnemu procesowi aktualizacji. Jeżeli stopień zaawansowania usługi nie może być na dzień bilansowy wiarygodnie ustalony, przychód ustala się w wysokości poniesionych kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje oceny wystąpienia przesłanek utraty wartości aktywów. Utrata wartości aktywów ma miejsce wówczas, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przekracza jego wartość możliwą do odzyskania, rozumianą jako wartość godziwą pomniejszoną o koszt sprzedaży lub wartość użytkową składnika majątku lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Ocena opiera się na oszacowaniu przyszłych wpływów i wypływów pieniężnych pochodzących z dalszego użytkowania składnika aktywów i z tytułu jego ostatecznego zbycia oraz zastosowania odpowiedniej stopy dyskontowej do tych przyszłych przepływów pieniężnych
Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje oceny wystąpienia przesłanek utraty wartości akcji (udziałów) w jednostkach zależnych. Test na utratę wartości, ośrodka wypracowującego środki pieniężne, opiera się o oszacowanie przyszłych zdyskontowanych przepływów pieniężnych (metoda DCF), generowanych przez spółkę. Analogicznie test na utratę wartości przeprowadzany jest dla wartości firmy.

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

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

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

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

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

szacunków

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

IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

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

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

XI. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Rzeczowe aktywa trwałe własne	265 010	220 745	214 038
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	65 750	112 748	94 894
Razem	**330 760**	**333 493**	**308 932**
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	139 721	107 040	29 517

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
Razem			

Nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego aktywowane w rzeczowym majątku trwałym.

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Koszty	129 984	168 441	149 521
Umorzenie	-64 234	-55 693	-54 627
Razem	**65 750**	**112 748**	**94 894**

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
Stan na 01-01-2025								
Koszty	32 900	53 950	100 418	43 654	1 877	26 052		258 851
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-1 546	-13 899	-6 679				-22 124
Wartość księgowa netto	**32 900**	**52 405**	**86 519**	**36 975**	**1 877**	**26 052**		**236 727**
Zwiększenia	221	20 138	95 740	16 665	2 015	30 148		164 927
w tym nadwyżki z przeszacowania								
Zmniejszenia		-906	-10 298	-629	-1 049	-55 278		-68 161
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji		-2 234	-20 725	-7 171	-766			-30 896
Różnice kursowe								
Stan na 31-12-2025								
Wartość księgowa netto	**33 120**	**71 637**	**171 961**	**53 010**	**2 843**	**922**		**333 493**
Stan na 01-01-2026								
Koszty	33 120	74 517	199 171	68 892	5 288	1 317		382 304
Umorzenie		-3 435	-32 463	-13 398				-49 296
Odpisy aktualizujące								
Wartość księgowa netto	**33 120**	**71 081**	**166 708**	**55 494**	**5 288**	**1 317**		**333 008**
Stan na 30-09-2026								
Koszty		**1 334**	**13 312**	**9 203**	**2 445**	**394**		**26 688**
Zwiększenia w tym:		1 408	18 339	9 613	871	394		30 626
-nabycia			11 767	9 613	871	633		22 884
-nabycia jednostki zależne								
-nadwyżki z przeszacowania								
-przeniesienia								
-inne		1 408	6 573			-239		7 742
Zmniejszenia w tym:		-74	-5 028	-410	1 574			-3 938
-zbycie			-2 571	-1 004	-64			-3 639
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży								
-inne		-74	-2 457	594	1 638			-299
Umorzenie		**-1 890**	**-18 564**	**-6 718**	**-2 248**			**-29 421**
Zwiększenia w tym:		-2 073	-19 660	-7 031	-2 248			-31 012
-amortyzacja		-2 073	-19 660	-7 031	-2 248			-31 012
-nabycia jednostki zależne								
-inne								

Zmniejszenia		183	1 096	313				1 592
-zbycie		183	1 096	313				1 592
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży								
-przeniesienia								
-inne								
Odpisy aktualizujące								
-odpisy aktualizujące								
-cofnięcia odpisów aktualizujących								
Różnice kursowe								
Wartość netto	**33 120**	**71 081**	**166 708**	**55 494**	**3 039**	**1 317**		**330 760**
Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM

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

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

W związku z zakupem udziałów w Spółce Interasphalt spółka z ograniczoną odpowiedzialności z siedzibą w Obornikach Spółka MIRBUD S.A. na dzień 31 grudnia 2025 roku dokonała wyceny aktywów będących w posiadaniu nabytego Podmiotu. W wyniku przeprowadzonej analizy wzrosła wartość nieruchomości o kwotę 2.311 tys. PLN.

Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty	budynki i budowle	RAZEM
Stan na 01-01-2025	**33 814**	**408 954**	**442 768**
Nabycia nowych nieruchomości			
Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej ze środków trwałych oraz ze środków trwałych w budowie			
Zmiany wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zmiany wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej	2 674	-12 014	-9 340
Przeniesienia na inwestycje pod wynajem			
Przeniesienia do środków trwałych	-4 053		-4 053
Sprzedaż		-1 406	-1 406
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Zmiana wartości nieruchomości użytkowanych na podstawie umowy leasingu			
Inne zmiany		4 073	4 073
Stan na 31-12-2025	**32 435**	**399 606**	**432 042**
Nabycia nowych nieruchomości		492	492
Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej ze środków trwałych oraz ze środków trwałych w budowie			
Zmiany wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zmiany wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej	-1 839		-1 839
Przeniesienia na inwestycje pod wynajem			
Przeniesienia do środków trwałych/ zapasów			
Sprzedaż	-14 909		-14 909
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Zmiana wartości nieruchomości użytkowanych na podstawie umowy leasingu			
Inne zmiany			
Stan na 30-09-2026	**15 687**	**400 098**	**415 785**

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2025 roku dokonano odpisu aktualizacyjnego nieruchomości gruntowych w Skierniewicach, Rawie Mazowieckiej i Woli Pękoszewskiej w związku z nową wyceną nieruchomości w oparciu o sporządzone operaty szacunkowe w wysokości 3.829 tys. PLN.

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

Na dzień 30 września 2026 roku na wartość nieruchomości inwestycyjnych składają się:

a) zakupiona przez MIRBUD S.A. od Marywilska 44 Sp. z o. o. nieruchomość położona w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej 55 i 55A obejmująca hale o łącznej pow. 56.724 m² z przeznaczeniem pod działalność magazynowo – logistyczną o wartości godziwej na dzień 30 września 2026 roku w wysokości 135.344 tys. PLN;
b) zakupiona przez MIRBUD S.A. niezabudowana nieruchomość gruntowa przy ul. Grunwaldzkiej – Partyzantów o łącznej powierzchni 0,4003 ha o wartości 842 tys. PLN;
c) nieruchomość, będąca własnością Spółki MRB Industrial Sp. z o.o. (dawniej: PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.) położona w miejscowości Chościszowice, gmina Bolesławiec, obejmująca działkę nr 75 z obrębu 0004 Chościszowice, o powierzchni 10,37 ha. Na przedmiotowej nieruchomości spółka realizowała budowę hali z przeznaczeniem na wynajem na cele logistyczno-magazynowe o powierzchni około 50 000 m². Łączna wartość nieruchomości wynosi 121.741 tys. PLN;
d) budynek Wodny Park Handlowy Marywilska 44 oddany do użytkowania w dniu 31 grudnia 2017 r. o wartości 39.606 tys. PLN;
e) ujęcie aktywa z tytułu prawa do użytkowania nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44 użytkowanych na podstawie długoterminowych umów dzierżawy – ujęcie zgodnie z MSSF 16 „leasing” na dzień 30 września 2026 roku – 95.168 tys. PLN;
f) kwota 23.084 tys. PLN wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dotyczy niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w Woli Pękoszewskiej, Skierniewicach przy ulicy Unii Europejskiej oraz w Rawie Mazowieckiej przy ulicy Białej.

W wyniku korekty wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na podstawie operatów szacunkowych Spółka JHM Development S.A. dokonała odpisu w pełnej wysokości tj. 3.757 tys. PLN wartości budynku położonego w Skierniewicach przy ul. Sobieskiego, jak również przeszacowania do wartości godziwej gruntów stanowiących własność Spółki o kwotę 7.888 tys. PLN.

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

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

Majątek objęty jest polisą ubezpieczeniową m.in. od ognia. Polisa wystawiona jest przez Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska S.A. (lider konsorcjum) w koasekuracji WIENER TU S.A. Vienna Insurance Group, InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A., Vienna Insurance Group oraz Uniqa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.

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

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

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

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

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Własne	320 617	334 977	346 945
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	95 168	97 065	97 167
Razem	**415 785**	**432 042**	**444 112**

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Aktywowane koszty leasingu	-1 897	-2 461	-1 846
Zmiany wartości godziwej		513	
Razem	**-1 897**	**-1 948**	**-1 846**

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025
Wartość księgowa	415 785	432 042	444 112
Przychody z czynszów	14 538	18 989	13 832
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-11 720	-17 180	-12 808
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów	-1 897	-2 461	-1 846
Razem:	**921**	**-652**	**-822**
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych			
Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania			

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
I			
II	415 785	432 042	444 112
III			
Razem	**415 785**	**432 042**	**444 112**

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

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

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

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

Nota 3. Wartości niematerialne

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Wartości niematerialne własne	9 233	9 336	9 343
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	**9 233**	**9 336**	**9 343**
Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań			

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
Razem			

Nie występują koszty finansowania zewnętrznego aktywowane w wartościach niematerialnych.

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Koszty	4 281	4 281	4 281
Umorzenie	-4 281	-4 281	-4 281
Razem			

Wartości niematerialne i prawne	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
Stan na 01-01-2025						
Koszty		9 037	368			9 405
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-69			-69
Wartość księgowa netto		9 037	299			9 336
Zwiększenia						
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia						
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji						
Różnice kursowe						
Stan na 31-12-2025						
Wartość księgowa netto	-	**9 037**	**299**	-	-	**9 336**
stan na 2026-01-01						
Koszty			13			13
Umorzenie			-117			-117
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto	-	**9 037**	**195**	-	-	**9 233**
stan na 2026-09-30						
Koszty			**13**			**13**
Zwiększenia w tym:			13			13
-nabycia			13			13
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne						
Umorzenie			**-117**			**-117**
Zwiększenia w tym:			-117			-117
-amortyzacja			-117			-117
-nabycia jednostki zależne						
-inne						
Zmniejszenia						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-przeniesienia						
-inne						
Odpisy aktualizujące						

-odpisy aktualizujące						
-cofnięcia odpisów aktualizujących						
Różnice kursowe						
Wartość netto	-	**9 037**	**195**	-	-	**9 233**

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

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

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

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

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

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

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

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	331	331	381
Inne	80	140 336	79 794
Razem	**411**	**140 667**	**80 174**

Inne aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN			
	Stan na:	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na:
	31.12.2025	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2026 do 30.09.2026	30.09.2026
Długoterminowe aktywa finansowe	**140 636**		**140 246**	**389**
w jednostkach powiązanych	**331**			**331**
- udziały lub akcje	331			331
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach	**140 305**		**140 246**	**58**
- udziały lub akcje	140 246		140 246	
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe	58			58
Krótkoterminowe aktywa finansowe	**32**		**-10**	**22**
w jednostkach zależnych i współzależnych				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w jednostkach stowarzyszonych				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach	**32**		**-10**	**22**
- udziały lub akcje (notowane)				
- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
-aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	32		-10	22
Razem	**140 668**		**140 236**	**411**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W dniu 6 sierpnia 2026 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała zbycia 2.297.740 sztuk akcji Torpol S.A. z siedzibą w Poznaniu po cenie sprzedaży 62 PLN za jedną akcję.

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

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

Na dzień 30 września 2026 roku Spółka MIRBUD S.A. posiadała 100% udziałów w kapitale zakładowym TRANSKOL Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

W dniu 8 kwietnia 2025 roku na podstawie Aktu Notarialnego Rep. A Nr 3996/2025 została utworzona Spółka MRB1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 17 kwietnia 2025 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV

Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001168225. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki MRB1 sp. z o.o. według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest „Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych (68.12.Z)".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na dzień publikacji Spółka MIRBUD S.A. udzieliła pożyczki nowo utworzonej Spółce MRB1 spółka z o.o. z przeznaczeniem na sfinansowanie budowy Ośrodka Sportowo – Rekreacyjnego na Olechowie – Janowie. Na dzień 30 września 2026 roku zadłużenie z tytułu pożyczki wynosiło 22.961 tys. PLN oraz Spółce Przedsiębiorstwo Budownictwa Specjalistycznego TRANSKOL Sp. z o.o. z przeznaczeniem na

sfinansowanie zakupu podbijarki Unimat. Na dzień 30 września 2026 roku zadłużenie z tytułu pożyczki wynosiło 12.857 tys. PLN.

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM Development S.A	Kobylarnia S.A.	MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o.	TRANSKOL Sp. z o.o.	INTERASPHALT Sp. z o.o.	MRB1 Sp. z o.o.	MRB2 Sp. z o.o.	Mirbud Ukraina Sp. z o.o.
Aktywa razem	955 654	516 112	124 104	41 204	5 828	49 609	43	
Zobowiązania długoterminowe	417 681	205 968	2 943	2 400		27 168		
Zobowiązania krótkoterminowe	89 247	172 412	1 181	29 902	1 326	14 468	10	
Kapitał własny	446 324	137 732	119 980	8 902	4 501	7 973	33	
Bezpośredni udział w kapitale	100,00%	100,00%	97,87%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Udział w kapitale własnym	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Przychody ze sprzedaży	173 906	378 823	2 005	44 947	3 561	28 383		
Zysk (strata) netto	25 838	3 212	-4 428	-2 966	229	2 229	-17	
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	25 838	3 212	-4 428	-2 966	229	2 229		
Przepływy pieniężne netto razem	28 143	-3 507	101	-9 038		2 252		

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych pośrednio	Marywilska 44 Sp. z o.o.
Aktywa razem	166 916
Zobowiązania długoterminowe	100 885
Zobowiązania krótkoterminowe	10 328
Kapitał własny	55 703
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	100,00%
Przychody ze sprzedaży	14 614
Zysk (strata) netto	-105
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	-105
Przepływy pieniężne netto razem	2 743

Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności

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

Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Należności długoterminowe	**1 273**	**1 557**	**1 674**
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	407		
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	866	1 557	1 674
Należności krótkoterminowe	**1 208 854**	**1 085 781**	**1 037 754**
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	521 919	283 799	723 421
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	7 217	12 394	32 340
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	5 441	6 772	2 172
kwoty przekazane na dostawy	65 070	27 232	13 681
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	4 974	46 288	42 270
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	4 260	4 376	4 163
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	599 972	704 920	219 708
Razem	**1 210 128**	**1 087 338**	**1 039 428**

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Należności handlowe brutto	**1 242 983**	**1 120 030**	**1 069 357**
nieprzeterminowane, w tym:	**1 147 496**	**1 043 714**	**1 004 691**
wymagalne do 1 miesiąca	762 605	925 989	736 633
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	376 808	103 774	234 044
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	7 217	12 394	32 340
wymagalne od 1 roku do 5 lat	866	1 557	1 674
przeterminowane, w tym:	**95 486**	**76 316**	**64 666**
przeterminowane do 1 miesiąca	12 121	1 916	529
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	18 714	14 591	14 207
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	937	9 464	821
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	9 991	1 521	1 660
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	53 724	48 823	47 448
odpis na ryzyko kredytowe	-10 760	-10 714	-7 888
odpis aktualizujący należności	-22 095	-21 978	-22 041
Należności handlowe netto	**1 210 128**	**1 087 338**	**1 039 428**

W odniesieniu do powyższej tabeli, na dzień publikacji sprawozdania finansowego z przedziału należności przeterminowanych uregulowane zostało 25.273 tys. zł.

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
Stan na 01-01-2025	**-20 979**		**-9 141**	**-30 120**
Zwiększenia	-265		-2 801	-3 066
Rozwiązania	165		164	329
Wykorzystania	165			165
Stan na 31-12-2025	**-20 914**		**-11 778**	**-32 692**
Zwiększenia	-415			-415
Rozwiązania	232			232
Wykorzystania	20			20
stan na 30-09-2026	**-21 077**		**-11 778**	**-32 855**

Odpisy aktualizujące w aspekcie strat kredytowych.

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

Współczynnik niewypełnienia zobowiązania ustalono na podstawie danych historycznych z lat 2022-2024.
Ściągalność należności jest szacowana na podstawie danych historycznych, ponieważ saldo obejmuje grupę rozproszonych pozycji pogrupowanych ze względu na prawdopodobieństwo w zakresie ryzyka kredytowego i zachowania klienta w przeszłości. Następnie dokonuje się kolejnej korekty w celu uwzględnienia wpływu czynników przyszłych, które nie znalazły odbicia w danych historycznych.

Współczynnik niewypełnienia zobowiązania ustalony na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosi:
- dla należności niewymagalnych - 0,01%
- dla należności przeterminowanych do 1 miesiąca – 0,01%
- dla należności przeterminowanych od 1 miesiąca do 3 miesięcy – 0,03%
- dla należności przeterminowanych do 3 miesięcy do 6 miesięcy – 0,10%
- dla należności przeterminowanych do 6 miesięcy do 12 miesięcy – 0,27%
- dla należności przeterminowanych powyżej 12 miesięcy – 99,57%

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa Kapitałowa MIRBUD przyjęła wartość odpisu na ewentualne ryzyko kredytowe w wysokości 10.714 tys. zł.

Odpisy aktualizujące w aspekcie pozycji, do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło.
Do pozycji tej kwalifikuje się:
- należności od kontrahentów zagrożonych upadłością;
- należności przeterminowane ponad 12 miesięcy, o ile nie istnieją okoliczności wskazujące na wysokie prawdopodobieństwo odzyskania należności.

Uwzględniając ryzyko zmiany kursów walut Grupa dokonała wyceny należności handlowych w walutach obcych na dzień 31 grudnia 2025 roku. W wyniku przeprowadzonej analizy dokonano odpisu w wysokości 128 tys. PLN.

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

Nota 7. Aktywa biologiczne

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

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

Inne aktywa	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Inne aktywa długoterminowe	**927**	**1 123**	**1 344**
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	927	1 123	1 344
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane			
Inne aktywa krótkoterminowe	**79 749**	**80 267**	**84 813**
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	79 749	67 351	71 897
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane		12 916	12 916
Razem	**80 677**	**81 390**	**86 157**

W pozycji rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe ujęta została kwota kosztów z tytułu udzielonych gwarancji w okresie realizacji kontraktów budowlanych oraz w okresie usunięcia wad i usterek w wysokości 72.501 tys. PLN. Koszty te rozliczane są w czasie i obciążą wynik zgodnie z terminem objętym okresem gwarancyjnym.

Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Materiały	40 362	21 441	53 497
Półprodukty i produkty w toku	111 976	95 101	113 602
Produkty gotowe			
Towary	588 345	169 910	176 782
Kontrakty deweloperskie zakończone	61 473	110 434	99 052
Razem	**802 155**	**396 886**	**442 934**

W styczniu 2026 roku Spółka JHM Development S.A. nabyła nieruchomość inwestycyjną w Poznaniu o powierzchni 12,2285 ha za kwotę 421.224 tys. PLN netto oraz w kwietniu 2026 roku teren o powierzchni 1,44 ha w Koninie.

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Kontrakty deweloperskie zakończone
Stan na 01-01-2025	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
Stan na 31-12-2025	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
stan na 30-09-2026	-	-	-	-	-

Nie wystąpiły okoliczności wskazujące na potrzebę stworzenia odpisów aktualizujących zapasów.

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	69 757	95 248	39 399
Lokaty terminowe	276 099	165 532	82 683
Inne aktywa pieniężne	22 553	11 936	7 787
Razem	**368 409**	**272 715**	**129 869**

Lokaty terminowe w kwocie 200.612 tys. zł stanowią oprocentowane środki pieniężne, uzyskane przez MIRBUD S.A. z emisji akcji serii L oraz stanowiące zabezpieczenie należytego wykonania kontraktów budowlanych i uzyskane z zaliczek od inwestorów.

Lokaty terminowe w kwocie 75.486 tys. PLN stanowią środki pieniężne GK JHM Development S.A.

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

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

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

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

Nota 12. Kapitały

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Kapitał podstawowy	11 009	11 009	11 009
Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	197 529	197 529	197 529
Pozostałe kapitały rezerwowe	223 509	223 509	223 509
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy, w tym:	847 871	761 432	702 196
Zysk/strata w okresie sprawozdawczym	*108 458*	*112 264*	*50 232*
Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	**1 279 919**	**1 193 479**	**1 134 243**
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
Razem	**1 279 919**	**1 193 479**	**1 134 243**

Kapitał rezerwowy

Pozostałe kapitały rezerwowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym:	223 509	223 509	223 509
Łączne inne całkowite dochody - emisja akcji	*223 509*	*223 509*	*223 509*
Razem	**223 509**	**223 509**	**223 509**

Struktura kapitału akcyjnego	Liczba akcji	Wartość kapitału	wartość nominalna akcji	Data rejestracji	Sposób pokrycia
	tys. Sztuk	w tys. PLN	w PLN	dd.mm.rrrr	
Akcje zwykłe serii A	19 500	1 950	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii B	14 625	1 463	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii C	2 264	226	0,10	22.12.2006	
Akcje zwykłe serii D	3 611	361	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii E	5 000	500	0,10	11.12.2019	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii F	10 000	1 000	0,10	3.03.2010	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii G	10 000	1 000	0,10	19.05.2010	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii H	10 000	1 000	0,10	18.08.2010	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii I	7 493	749	0,10	25.06.2014	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii J	2 874	287	0,10	11.09.2019	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii K	6 378	638	0,10	30.09.2019	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii L	18 348	1 835	0,10	25.06.2024	Wkład pieniężny
Razem na początek okresu	**110 093**	**11 009**	-	-	-
Razem na koniec okresu	**110 093**	**11 009**	-	-	-
Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji	**110 093**	**11 009**	-	-	-

Struktura kapitału akcyjnego	Jerzy Mirgos	Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	TFI PZU S.A.	PTE PZU S.A.	Pozostali akcjonariusze
Stan na 31-12-2025					
Posiadane akcje zwykłe	41 785 000	12 025 773	5 589 481	5 865 367	44 827 379
Posiadane akcje uprzywilejowane					
Udział w kapitale	37,95%	10,92%	5,08%	5,33%	40,72%
Udział w zysku	37,95%	10,92%	5,08%	5,33%	40,72%
Udział w głosach	37,95%	10,92%	5,08%	5,33%	40,72%
Stan na 30-09-2026					
Posiadane akcje zwykłe	41 785 000	11 006 488	5 589 481	5 865 367	45 846 664
Posiadane akcje uprzywilejowane					
Udział w kapitale	37,95%	9,99%	5,08%	5,33%	41,65%
Udział w zysku	37,95%	9,99%	5,08%	5,33%	41,65%
Udział w głosach	37,95%	9,99%	5,08%	5,33%	41,65%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji					
Posiadane akcje zwykłe	41 785 000	11 006 488	5 589 481	5 865 367	45 846 664
Posiadane akcje uprzywilejowane					
Udział w kapitale	37,95%	9,99%	5,08%	5,33%	41,65%
Udział w zysku	37,95%	9,99%	5,08%	5,33%	41,65%
Udział w głosach	37,95%	9,99%	5,08%	5,33%	41,65%

Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na: 30.09.2026	Stan na: 31.12.2025	Stan na: 30.09.2025
Rezerwy długoterminowe	**6 857**	**6 889**	**8 726**
rezerwa na odprawy emerytalne	1 556	1 531	1 244
pozostałe rezerwy długoterminowe	5 301	5 358	7 482
Rezerwy krótkoterminowe	**9 587**	**11 014**	**6 643**
rezerwa na odprawy emerytalne	2 230	2 267	642
rezerwy na naprawy gwarancyjne	5 104	5 104	2 053
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	2 252	3 643	3 948
Razem	**16 444**	**17 903**	**15 369**

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

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

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN		
	Stan na: 30.09.2026	Stan na: 31.12.2025	Stan na: 30.09.2025
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	**351 772**	**341 466**	**369 916**
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	182 454	128 422	171 760
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	60 000	60 000	60 000
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	21 470	60 302	43 448
Pozostałe	87 847	92 742	94 708
w tym zobowiązanie wynikające z wyceny długoterminowych umów najmu zgodnie z MSSF 16	*87 775*	*94 536*	*94 708*
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	**251 018**	**108 352**	**124 585**
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	226 639	83 155	100 184
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	1 319	142	1 465
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	15 666	22 317	20 478
Pozostałe	7 393	2 737	2 459
w tym zobowiązanie wynikające z wyceny długoterminowych umów najmu zgodnie z MSSF 16	7 393	2 530	2 459
Razem	**602 789**	**449 818**	**494 501**

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	Razem
stan na 01.01.2025	**167 005**		**45 185**	**44 174**	**99 409**	**355 772**
Naliczone odsetki	19 005		5 503	4 394		28 903
Zapłacone odsetki	-19 005		-5 503	-4 394		-28 903
Zaciągnięcia	153 595		60 142	60 786	1 587	276 110
Spłaty	-105 062		-45 185	-22 765	-2 181	-175 193
Średni stan zobowiązań	189 291		82 734	63 397		335 422
Realna stopa procentowa	10,04%		6,65%	6,93%	0,00%	8,62%
stan na 31.12.2025	**211 578**		**60 142**	**82 620**	**95 479**	**449 818**
minimalne opłaty do 1 miesiąca	3 864			1 934		5 798
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	11 721			4 756	1 587	18 064
minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy	137 297			15 175		152 472
minimalne opłaty do 1 roku	152 882			21 865	1 587	176 334
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	58 696		60 000	60 754		179 450
minimalne opłaty powyżej 5 lat	10 120			9 037		19 157
odsetki płatne do 1 roku	21 243		4 709	5 727		31 679
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	84 973		16 481	22 908		124 361
odsetki płatne powyżej 5 lat	15 350					15 350
Przybliżona wartość godziwa	211 698		61 795	82 657		356 149
stan na 01.01.2026	**211 578**		**60 142**	**82 620**	**95 479**	**449 818**
Naliczone odsetki	16 620		3 900	3 281		23 801
Zapłacone odsetki	-16 620		-3 900	-3 281		-23 801
Zaciągnięcia	224 180		1 177	4 046	259	229 662
Spłaty	-26 971			-51 108	-1 587	-79 666
Średni stan zobowiązań	310 336		61 319	59 878	96 117	527 650
Realna stopa procentowa	5,36%		6,36%	5,48%	0,00%	4,51%
stan na 30.09.2026	**409 094**		**61 319**	**37 136**	**95 240**	**602 789**

minimalne opłaty do 1 miesiąca	6 348			1 508	211	8 067
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	19 176			3 480	163	22 818
minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy	57 195			11 771	632	69 598
minimalne opłaty do 1 roku	82 718			16 759	1 006	100 483
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	326 376		60 000	20 377		406 753
minimalne opłaty powyżej 5 lat	19 563				58 425	77 988
odsetki płatne do 1 roku	21 910		4 735	2 035	34 351	63 030
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	87 638		9 470	8 139		105 247
odsetki płatne powyżej 5 lat	4 430					4 430
Przybliżona wartość godziwa	409 657		61 348	37 136		508 140

Obligacje serii E

W dniu 26 listopada 2021 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr XXV/2021 w sprawie dokonania przydziału 50.000 obligacji kuponowych zabezpieczonych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 50,0 mln zł dokonał warunkowego przydziału obligacji serii E. Warunkiem skutecznego przydziału Obligacji inwestorom było dokonanie rozliczenia i rozrachunku transakcji nabycia Obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w trybie delivery versus payment. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji był dzień 17.12.2021r.
Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, z której przeprowadzeniem nie wiąże się obowiązek sporządzenia prospektu emisyjnego zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (oferta skierowana była wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych).
Środki z emisji zostaną przeznaczone na realizację nowych projektów mieszkaniowych, w tym na zakup gruntów oraz na finansowanie i/lub refinansowanie Dozwolonej Transakcji, gdzie Dozwolona Transakcja oznacza czynności faktyczne i prawne podejmowane przez Emitenta mające pośrednio lub bezpośrednio doprowadzić do nabycia przez Emitenta prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Łodzi, jak i prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi, w tym w szczególności polegające na:
a) nabyciu udziałów w spółce Hakamore sp. z o.o. w upadłości
b) zakupie od wierzycieli spółki Hakamore przysługujących tym wierzycielom w stosunku do spółki wierzytelności, w tym obligacji lub doprowadzeniu do udostępnienia spółce Hakamore środków niezbędnych do zaspokojenia wszystkich wierzycieli; oraz
c) doprowadzeniu do umorzenia prowadzonego wobec spółki Hakamore postępowania upadłościowego - a następnie polegające na:
d) zawarciu ze spółką Hakamore po zakończeniu postępowania upadłościowego umowy sprzedaży nieruchomości, stosownie do której cena sprzedaży lub część ceny sprzedaży nieruchomości może zostać rozliczona na skutek umownego potrącenia: wierzytelności Emitenta przysługujących w stosunku do Hakamore, a nabytych od poprzednich wierzycieli z wierzytelnością HKM wobec Emitenta o zapłatę ceny sprzedaży nieruchomości.

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

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

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

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

Obligacje serii F

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

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

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne w okresach półrocznych. W dniach płatności odsetek przypadających na dzień 20 czerwca 2028 roku oraz na dzień 20 grudnia 2028 roku, Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 10% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji.
Termin ostatecznego wykupu określono na dzień 20 czerwca 2029 roku. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. na dzień 30 września 2026 roku

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	15 000	PLN		0	WIBOR 1M+marża	27.12.2026	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
MBANK S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN		15 200	WIBOR 1M+marża	30.03.2027	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	16 000	PLN		16 026	WIBOR 1M+marża	31.10.2026	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	100 000	PLN	7		WIBOR 1M+marża	31.12.2027	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	60 000	PLN	20 000	12 000	WIBOR 1M+marża	31.05.2028	hipoteki na nieruchomościach
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	50 000	PLN	23 767	9 960	WIBOR 1M+marża	30.04.2031	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	30 000	PLN		30 000	WIBOR 1M+marża	8.07.2027	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN		34 837	WIBOR 1M+marża	4.10.2026	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	11 914		WIBOR 1M+marża	30.07.2033	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
VELO BANK	MIRBUD S.A.	20 000	PLN		19 671	WIBOR 1M+marża	5.12.2026	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
ERSTE BANK POLSKA	MIRBUD S.A.	20 000	PLN		19 425	WIBOR 1M+marża	14.03.2027	cesja wierzytelności gospodarczej
Razem kredyty i pożyczki				**55 688**	**157 119**	**212 807**		

Na dzień 31 grudnia 2025 roku wartość kredytów i pożyczek została wyceniona przez Spółkę MIRBUD S.A. według zamortyzowanego kosztu. W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek uległa zwiększeniu o kwotę 312 tys. PLN. Na dzień 30 września 2026 roku Spółka przeanalizowała powyższą pozycję i nie stwierdziła istotnych zmian.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD S.A. na dzień 30 września 2026 roku

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM Development S.A.	8 823	PLN	5 181	549	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
MBANK	JHM Development S.A.	40 300	PLN			WIBOR 1M+marża	30.04.2029	hipoteka na nieruchomościach
BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM Development S.A.	40 000	PLN	34 000	6 000	WIBOR 3M+marża	31.12.2030	hipoteka na nieruchomościach
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	1 450	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	38 000	PLN	24 667	5 000	WIBOR 1M+marża	30.12.2033	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	15 000	PLN	9 619		WIBOR 1M+marża	21.10.2027	hipoteka, poręczenie MIRBUD
PKO BP	Kobylarnia S.A.	28 000	PLN		27 989	WIBOR 1M+marża	26.12.2026	weksel, poręczenie
ALIOR BANK S.A.	Kobylarnia S.A.	18 716	PLN	14 683	837	WIBOR 3M+marża	26.09.2033	zastaw
ERSTE FACTORING SP. Z O.O.	Kobylarnia S.A.	20 000	PLN		19 966	WIBOR 1M+marża	30.06.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji
MLeasing	Kobylarnia S.A.	18 431	PLN	14 785	2 319	WIBOR 1M+marża	22.11.2032	zastaw
MLeasing	Kobylarnia S.A.	16 751	PLN	13 228	2 250	WIBOR 1M+marża	22.07.2032	zastaw
MLeasing	Kobylarnia S.A.	12 523	PLN	9 094	3 429	WIBOR 1M+marża	31.08.2033	zastaw
PKO BP	MRB1 Sp. z o.o.	83 500	PLN	306		WIBOR 3M+marża	31.10.2046	zastaw, poręczenie MIRBUD
ERSTE BANK POLSKA S.A.	Interasphalt Sp. z o.o.	600	PLN		1	WIBOR 1M+marża	31.12.2026	weksel
Razem kredyty i pożyczki				**127 013**	**68 961**	**195 974**		

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. na dzień 31 grudnia 2025 roku

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	15 000	PLN			WIBOR 1M+marża	28.01.2026	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
MBANK S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	15 200		WIBOR 1M+marża	30.03.2027	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	16 000	PLN		16 026	WIBOR 1M+marża	31.10.2026	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	100 000	PLN			WIBOR 1M+marża	31.12.2027	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	60 000	PLN	16 877	12 000	WIBOR 1M+marża	31.05.2028	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	30 000	PLN		21 439	WIBOR 1M+marża	8.07.2027	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	8 080		WIBOR 1M+marża	4.10.2026	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	13 259		WIBOR 1M+marża	30.07.2033	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
VELO BANK	MIRBUD S.A.	20 000	PLN			WIBOR 1M+marża	5.12.2026	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
SANTANDER BANK POLSKA	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	19 079		WIBOR 1M+marża	14.03.2027	cesja wierzytelności gospodarczej
Razem kredyty i pożyczki				**72 495**	**49 465**	**121 960**		

Na dzień 31 grudnia 2025 roku wartość kredytów i pożyczek została wyceniona przez Spółkę MIRBUD S.A. według zamortyzowanego kosztu. W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek uległa zwiększeniu o kwotę 312 tys. PLN.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD S.A. na dzień 31 grudnia 2025 roku

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM Development S.A.	8 823	PLN	5 601	518	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
MBANK	JHM Development S.A.	34 100	PLN	3 519	0	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	hipoteka na nieruchomościach
ALIOR BANK S.A.	JHM Development S.A.	49 532	PLN			WIBOR 3M+marża	30.06.2027	hipoteka na nieruchomościach
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI	JHM Development S.A.	42 750	PLN	9 811	0	WIBOR 3M+marża	30.06.2027	hipoteka na nieruchomościach
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	1 864	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	38 000	PLN	28 000	5 000	WIBOR 1M+marża	30.12.2033	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	15 000	PLN		6 163	WIBOR 1M+marża	30.09.2026	hipoteka, poręczenie MIRBUD
ALIOR BANK S.A.	Kobylarnia S.A.	18 716	PLN	6 821	1 395	WIBOR 3M+marża	26.09.2033	zastaw
SANTANDER FACTORING SP. Z O.O.	Kobylarnia S.A.	10 000	PLN	0	19 992	WIBOR 1M+marża	30.06.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem kredyty i pożyczki				**55 616**	**33 689**	**89 305**		

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Zobowiązania długoterminowe	**505 029**	**216 100**	**185 129**
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	315 885		
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	140 314	151 769	148 535
Zaliczki otrzymane	48 830	64 332	36 594
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
Zobowiązania krótkoterminowe	**715 601**	**811 639**	**666 879**
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	398 683	471 057	424 089
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	27 488	47 725	14 061
Zaliczki otrzymane	113 458	126 128	84 634
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	27 937	27 181	13 192
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	10 902	10 124	8 752
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	136 839	128 534	120 761
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	293	889	1 390
Razem	**1 220 630**	**1 027 739**	**852 008**

Na dzień 30 września 2026 roku kwota zobowiązania z tytułu zaliczek otrzymanych na poczet realizowanych kontraktów drogowych wyniosła 104.066 tys. PLN.

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

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

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Zobowiązania handlowe	**1 220 630**	**1 027 739**	**852 008**
nieprzeterminowane	**1 199 883**	**974 086**	**744 723**
wymagalne do 1 miesiąca	397 271	434 982	332 677
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	47 286	68 341	21 523
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	250 297	254 662	205 395
wymagalne od 1 roku do 5 lat	505 029	216 100	185 129
przeterminowane do 1 miesiąca	16 252	39 340	78 420
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	4 494	14 313	28 865
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
Przeterminowane razem	**20 746**	**53 653**	**107 285**

Na dzień publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego z przedziału zobowiązań przeterminowanych spłaconych zostało 18.415 tys. zł.

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

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane, w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Długoterminowe	-	-	-
Przychody rozliczane w czasie			
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
Krótkoterminowe	**21 331**	**7 940**	**6 264**
Przychody rozliczane w czasie	21 223	5 442	5 342
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	47	2 008	860
Pozostałe pozycje	60	490	62
Razem	**21 331**	**7 940**	**6 264**

Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	**1 040 955**	**2 490 494**	**730 497**	**1 942 255**
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	1 040 955	2 490 494	730 497	1 942 255
Przychody netto ze sprzedaży towarów	**2 610**	**8 527**	**722**	**3 674**
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	2 610	8 527	722	3 674
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	**18 445**	**20 390**	**826**	**2 943**
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	18 445	20 390	826	2 943
Razem	**1 062 010**	**2 519 411**	**732 046**	**1 948 872**

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	**1 040 955**	**2 490 494**	**730 497**	**1 942 255**
- sprzedaż krajowa	1 040 955	2 490 494	730 497	1 942 255
- sprzedaż eksportowa				
Przychody netto ze sprzedaży towarów	**2 610**	**8 527**	**722**	**3 674**
- sprzedaż krajowa	2 610	8 527	722	3 674
- sprzedaż eksportowa				
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	**18 445**	**20 390**	**826**	**2 943**
- sprzedaż krajowa	18 445	20 390	826	2 943
- sprzedaż eksportowa				
Razem	**1 062 010**	**2 519 411**	**732 046**	**1 948 872**

Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji	w tys. PLN			
	Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	0,00 od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji	1 125 666	2 575 204	524 851	1 736 608
Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych	-84 710	-84 710	205 647	205 647
Razem	**1 040 955**	**2 490 494**	**730 497**	**1 942 255**
Koszty poniesione usług w trakcie realizacji	-943 039	-2 261 437	-675 375	-1 799 222
Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych				
Razem	**-943 039**	**-2 261 437**	**-675 375**	**-1 799 222**
Straty na kontraktach realizowanych				
Wpływ na wynik finansowy bieżący	**-84 710**	**-84 710**	**205 647**	**205 647**
Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy	**97 916**	**229 057**	**55 123**	**143 033**

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

Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	**-943 039**	**-2 261 437**	**-675 375**	**-1 799 222**
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-943 039	-2 261 437	-675 375	-1 799 222
Wartość sprzedanych towarów	**-2 610**	**-8 527**	**-864**	**-3 815**
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-2 610	-8 527	-864	-3 815
Wartość sprzedanych materiałów	**-17 635**	**-18 444**	**-666**	**-2 434**
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-17 635	-18 444	-666	-2 434
Razem	**-963 284**	**-2 288 408**	**-676 905**	**-1 805 471**

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	**-943 039**	**-2 261 437**	**-675 375**	**-1 799 222**
- koszty własne sprzedaży krajowej	-943 039	-2 261 437	-675 375	-1 799 222
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
Wartość sprzedanych towarów	**-2 610**	**-8 527**	**-864**	**-3 815**
- koszty własne sprzedaży krajowej	-2 610	-8 527	-864	-3 815
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
Wartość sprzedanych materiałów	**-17 635**	**-18 444**	**-666**	**-2 434**
- koszty własne sprzedaży krajowej	-17 635	-18 444	-666	-2 434
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
Razem	**-963 284**	**-2 288 408**	**-676 905**	**-1 805 471**

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN			
	Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Amortyzacja	-10 323	-29 016	-8 027	-22 685
Zużycie materiałów i energii	-203 879	-472 457	-193 551	-481 842
Usługi obce	-680 884	-1 647 233	-455 089	-1 227 030
Podatki i opłaty, w tym:	-4 067	-8 209	-2 494	-7 623
Wynagrodzenia	-51 257	-125 491	-41 385	-116 723
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-11 897	-26 271	-9 564	-23 697
Pozostałe koszty rodzajowe	-7 658	-26 052	-12 646	-30 440
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-19 281	-26 971	-167	-6 249
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki				
Razem	**-989 244**	**-2 361 700**	**-722 923**	**-1 916 288**

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN			
	Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
W koszcie własnym sprzedaży	-963 284	-2 288 408	-676 905	-1 805 471
W zmianie stanów aktywów	10 180	29 404	-15 702	-38 077
W kosztach sprzedaży	-2 325	-6 945	-1 568	-5 111
W kosztach ogólnych zarządu	-33 815	-95 751	-28 749	-67 629
W innych pozycjach				
Razem:	**-989 244**	**-2 361 700**	**-722 923**	**-1 916 288**

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

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

Nota 20. Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Koszty sprzedaży		-2 325	-6 945	-1 568	-5 111
Koszty zarządu		-33 815	-95 751	-28 749	-67 629
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne		-129	-413		
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne		71	232		
Koszty restrukturyzacji					
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		-81	-295	-328	-886
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych		4	2 909	93	1 285
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych			746		5 089
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		-632	-1 897	-615	-2 606
Koszty wyceny aktywa użytkowanego na podstawie umowy leasingowej					
Wynik z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych			1 842		
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych					
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		9 899	9 899		
Dywidendy		8 043	8 043	3 099	3 099
Odsetki		412	1 009	892	2 725
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy					
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności					
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe					
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych					
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej		729	-162	-939	-2 598
Inne przychody		8 749	20 650	538	17 586
Inne koszty		-5 199	-10 907	-3 171	-10 967
Przychody razem		**27 907**	**45 331**	**4 622**	**29 784**
Koszty razem		**-42 182**	**-116 369**	**-35 369**	**-89 797**

W pozycji wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych ujęty został zysk na zbyciu akcji Torpol S.A., natomiast w pozycji dywidendy wykazana została kwota dywidendy otrzymanej przez MIRBUD S.A. od Spółki Torpol S.A.

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności					
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności					
Razem					

Powyższe pozycje nie wystąpiły.

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Rzeczowe aktywa trwałe					
-zawiązanie odpisu aktualizującego					
-odwrócenie odpisu aktualizującego					
Wartości niematerialne					
-zawiązanie odpisu aktualizującego					
-odwrócenie odpisu aktualizującego					
Należności		**-58**	**-181**		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		-129	-413		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		71	232		
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		**-129**	**-413**	-	-
Razem odwrócenie odpisów aktualizujących		**71**	**232**	-	-

Przychody i koszy z nieruchomości inwestycyjnych	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych					
Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych			17 439		1 285
Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych					
Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych			-15 597		
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych			746		5 089
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych			-1 897		-2 606
Wynik na inwestycjach w nieruchomości			**691**		**3 768**

Przychody i koszy z inwestycji finansowych	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Dywidendy do jednostek powiązanych					
Dywidendy do jednostek pozostałych		8 043	8 043	3 099	3 099
Odsetki do jednostek powiązanych					
Odsetki do jednostek pozostałych		412	1 009	892	2 725
Przychody ze sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych					
Koszt własny sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych					
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych					
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych					
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających					
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających					
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych					
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe					
Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy					
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy					
Dodatnie różnice kursowe		729			
Ujemne różnice kursowe			-162	-939	-2 598
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej		**9 184**	**8 891**	**3 052**	**3 226**

Inne przychody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Dotacje otrzymane		3	10	3	9
Pozostałe przychody od jednostek pozostałych - refaktury		416	2 463	555	2 602
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek		8 329	18 177	-21	14 974
Razem		**8 749**	**20 650**	**538**	**17 586**

Inne koszty	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Darowizny		-423	-612	-182	-371
Pozostałe koszty od jednostek pozostałych - refaktury		-416	-2 463	-555	-2 602
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek		-4 359	-7 831	-2 434	-7 994
Razem		**-5 199**	**-10 907**	**-3 171**	**-10 967**

Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Odsetki od kredytów		-5 874	-16 620	-2 098	-9 381
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych					
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek					
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych					
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek		-1 190	-3 532	-1 361	-3 677
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych					
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek		-968	-3 281	-1 224	-3 010
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych					
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		256	-142	-4	-6
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		-275	-3 107	-1 859	-3 796
Koszty razem finansowe		**-8 051**	**-26 682**	**-6 547**	**-19 870**

W roku 2026 nie zostały ujęte w pozycji kosztów finansowych odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego w części odsetkowej ponoszonych opłat leasingowych wynikających z długoterminowych umów dzierżawy gruntów (ujęcie zgodne z MSSF 16).

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

Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Podatek dochodowy część bieżąca	8 116	-2 321
Podatek dochodowy część odroczona	-32 941	-10 964
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
Razem podatek dochodowy	**-24 825**	**-13 285**

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	133 283	63 517
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-25 324	-12 068
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend	1 528	589
Ulgi podatkowe		
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieujęte w podatku odroczonym		
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	-1 029	-1 806
Inne		
Podatek dochodowy w rachunku wyników	**-24 825**	**-13 285**

Podatek odroczony	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	**70 260**	**84 110**
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	633	724
- z tytułu pozostałych rezerw	14 817	1 854
- z tytułu naliczonych odsetek	1 033	1 048
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	150	154
- z tytułu wyceny inwestycji	29	471
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	18 091	67 416
- z tytułu strat z lat ubiegłych	5 658	4 610
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	5 265	4 880
- z tytułu różnic kursowych		
- pozostałe	24 583	2 953
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	**187 802**	**168 711**
- z tytułu naliczonych odsetek		7
- z tytułu wyceny inwestycji	4 384	16 540
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	162 064	131 333
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	14 147	14 069
- z tytułu różnic kursowych		169
- z tytułu wartości firmy	3 230	
- z tytułu odszkodowania od ubezpieczyciela (pożar)	34	5 684
- pozostałe	3 943	908
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	**-117 542**	**-84 601**

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	**-84 601**	**-70 041**
Odniesienie na wynik finansowy	-32 941	-14 561
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody		
Inne odniesienie na kapitał własny		
Jednostki zależne		
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu	**-117 542**	**-84 601**

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN	
	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2025 do 31.12.2025
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	**27 614**	**17 214**
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	5 367	28 225
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	8 116	-17 826
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu	**41 096**	**27 614**

Nota 23. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat					
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych					
Zyski i straty aktuarialne					
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach					
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków					
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody					
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń					
Skutki aktualizacji majątku trwałego					
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat					
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach					
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej		-	-	-	-

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

Nota 24. Zysk na jedną akcje

Zysk na jedną akcje	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		63 576	108 458	14 112	50 232
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej					
Razem		**63 576**	**108 458**	**14 112**	**50 232**
Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk		**110 093**	**110 093**	**110 093**	**110 093**
Podstawowy zysk na jedną akcje		**0,58**	**0,99**	**0,13**	**0,46**
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)					
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcje		**63 576**	**108 458**	**14 112**	**50 232**
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk					
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk					
Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk		**110 093**	**110 093**	**110 093**	**110 093**
Rozwodniony zysk na jedną akcje		**0,58**	**0,99**	**0,13**	**0,46**

Nota 25. Segmenty operacyjne

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

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

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2026 do 30.09.2026
Działalność kontynuowana	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	**2 498 815**	**173 051**	**24 391**	**41 553**	**2 737 809**	**-218 398**	**2 519 411**
Koszt własny sprzedaży	-2 323 122	-119 518	-22 552	-39 904	-2 505 096	**216 688**	-2 288 408
Zysk brutto na sprzedaży	**175 692**	**53 533**	**1 839**	**1 649**	**232 713**	**-1 710**	**231 003**
EBIT	107 758	35 825	6 067	1 649	151 299	**-386**	150 912
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	**96 663**	**29 291**	**6 067**	**1 649**	**133 669**	**-386**	**133 283**
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-17 859	-5 544	-1 153	-313	-24 869	**44**	-24 825
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	**78 804**	**23 747**	**4 914**	**1 335**	**108 800**	**-342**	**108 458**
Działalność zaniechana	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej							
ZYSK (STRATA) NETTO	**78 804**	**23 747**	**4 914**	**1 335**	**108 800**	**-342**	**108 458**
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	**78 804**	**23 747**	**4 914**	**1 335**	**108 800**	**-342**	**108 458**

Koncentracja odbiorców wg segmentów działalności	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:		Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2026 do 30.09.2026
Odbiorca 1	**810 651**				**810 651**		**810 651**
Odbiorca 2	229 564				229 564		229 564
Odbiorca 3	**109 823**				**109 823**		**109 823**
RAZEM	**1 150 038**				**1 150 038**		**1 150 038**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	30.09.2026	30.09.2026	30.09.2026	30.09.2026	30.09.2026	30.09.2026
Aktywa trwałe	1 081 041	49 355	292 353		1 422 750	-594 529	828 220
Aktywa obrotowe	1 639 093	881 124	23 654		2 543 870	-42 703	2 501 167
Aktywa razem	**2 720 134**	**930 479**	**316 007**	-	**3 966 620**	**-637 233**	**3 329 387**
Kapitał własny	1 166 065	421 148	200 670		1 787 883	-507 964	1 279 919
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	552 195	419 489	103 828		1 075 512	-24 053	1 051 459
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 001 875	89 841	11 509		1 103 225	-105 215	998 010
Razem kapitały i zobowiązania	**2 720 134**	**930 479**	**316 007**	-	**3 966 620**	**-637 233**	**3 329 387**

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	30.09.2026	30.09.2026	30.09.2026	30.09.2026	30.09.2026	30.09.2026
Wartość firmy przypisana do segmentu	**9 037**						**9 037**
Stopa wolna od ryzyka	6,94%	6,94%	6,94%	6,94%	6,94%		
Ryzyko ogólne wg. Damodorana	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%		
Współczynnik beta dla branży wg. Damodorana	0,88	0,50	0,37	0,81	0,85		
Ryzyka jednostkowe	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%		
Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych	**14,43%**	**9,06%**	**7,23%**	**13,44%**	**14,01%**		**14,01%**

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025
Działalność kontynuowana	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	**1 937 310**	**66 959**	**21 124**	**26 289**	**2 051 682**	**-102 810**	**1 948 872**
Koszt własny sprzedaży	-1 816 421	-43 127	-21 503	-26 089	-1 907 141	101 670	-1 805 471
Zysk brutto na sprzedaży	**120 889**	**23 832**	**-379**	**200**	**144 541**	**-1 141**	**143 400**
EBIT	76 620	11 142	-8 767	200	79 195	-1 632	77 563
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	**111 763**	**8 715**	**-8 475**	**200**	**112 203**	**-48 686**	**63 517**
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-11 663	-1 544	-1 282	-38	-14 527	1 242	-13 285
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	**100 100**	**7 171**	**-9 757**	**162**	**97 676**	**-47 444**	**50 232**
Działalność zaniechana	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej							
ZYSK (STRATA) NETTO	**100 100**	**7 171**	**-9 757**	**162**	**97 676**	**-47 444**	**50 232**
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	**100 100**	**7 171**	**-9 757**	**162**	**97 676**	**-47 444**	**50 232**

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

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025
Wartość firmy przypisana do segmentu	**9 037**						**9 037**
Stopa wolna od ryzyka	6,94%	6,94%	6,94%	6,94%	6,94%		
Ryzyko ogólne wg. Damodorana	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%		
Współczynnik beta dla branży wg. Damodorana	0,88	0,50	0,37	0,81	0,84		
Ryzyka jednostkowe	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%		
Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych	**14,43%**	**9,06%**	**7,23%**	**13,44%**	**13,91%**		**13,91%**

Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Transakcje z jednostkami powiązanymi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane nieposiadające powiązań kapitałowych		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Przychody ze sprzedaży	59 161	83 738						
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek	1 456	9 196						
Pozostałe przychody								
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych								
Nabycie usług i inne koszty operacyjne								
Nabycia aktywów trwałych								
Koszty odsetek	-1 464	-1 958						
Pozostałe koszty								
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone	35 818	133 521						
Koszty wynagrodzeń							6 744	8 811
Należności z tytułu pożyczek	35 818	133 521						
Należności handlowe i pozostałe	34 659	27 565						
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe	-19 244	-20 434						

Wynagrodzenia kluczowego personelu jednostek zależnych	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2026 - 30.09.2026	01.01.2025 - 30.09.2025	
Zarząd	MIRBUD S.A.		6 401	5 277			
Rada Nadzorcza	MIRBUD S.A.		343	288			
Zarząd	Kobylarnia S.A.		1 495	1 550			
Rada Nadzorcza	Kobylarnia S.A.		41	41			
Zarząd	JHM Development S.A.		2 307	2 193			
Rada Nadzorcza	JHM Development S.A.		41	41			
Zarząd	Marywilska 44 Sp. z o. o.		1 441	1 609			
Rada Nadzorcza	Marywilska 44 Sp. z o. o.		61	61			
Zarząd	MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o. (dawniej: PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.)		9	9			
Zarząd	Transkol Sp. z o.o.		180	369			
Rada Nadzorcza	Transkol Sp. z o.o.		41	41			
Zarząd	MRB1 Sp. z o.o.		4				
Zarząd	MRB2 Sp. z o.o.		3				
Zarząd	Interasphalt Sp. z o.o.						
Razem			**12 363**	**11 479**			

Nota 27. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego		
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego	150	106
Pozostałe usługi		48
Razem	**150**	**154**

Nota 28. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe wg MSSF 9	Dostępne do sprzedaży		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Pożyczki i należności		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone	-	-	-	-			-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					1 210 128	1 087 338		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					368 409	272 715		
Pozostałe aktywa finansowe					80	90		
Razem Aktywa finansowe	-	-	-	-	**1 578 617**	**1 360 144**	-	-
Przychody z dywidend					8 043	3 099		
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-	1 009	2 725	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych					-162	-2 598		
Odwrócenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	-	-	-	-181		-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji								
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-			-	-
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych	-	-	-	-	**8 710**	**3 226**	-	-

Zobowiązania finansowe wg MSSF 9	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Kredyty	-	-	-	-	602 789	449 818	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					1 220 630	1 027 739		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
Razem zobowiązania finansowe	-	-	-	-	**1 823 419**	**1 477 557**	-	-
Odsetki	-	-	-	-	-19 901	-12 391	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych	-	-	-	-	**-19 901**	**-12 391**	-	-

Instrumenty finansowe wg hierarchii wartości godziwej	Poziom I		Poziom II		Poziom III	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Aktywa	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe a aktywach	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-

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

Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi

Pozycja nie występuje.

Nota 31. Połączenia przedsięwzięć

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycje

Spółka KOBYLARNIA S.A. najbliższe zamierzenia inwestycyjne wiąże ze wzmocnieniem działalności i konkurencyjności w segmencie drogowym, przede wszystkim w produkcji mieszanek mineralno asfaltowych. Projekty realizowane będą na terenie całego kraju. W roku 2026 powstanie pięć kolejnych lokalizacji na terenie całej Polski: S10 Recz odcinek 3 i 4, Syców i Oborniki, na które zostały podpisane umowy. Wzbogacony park maszynowy poprawia efektywność i zakres świadczonych usług we wszystkich lokalizacjach.

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

Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 20 listopada 2026 roku Zarząd MIRBUD S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji przez Spółkę obligacji serii B („Obligacje") oraz ustalenia warunków emisji Obligacji („WEO"). Emisja Obligacji będzie przeprowadzona w ramach ustanowionego przez Spółkę programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 600.000.000 PLN („Program"), o którym Emitent informował raportem bieżącym nr 52/2026 z 30 września 2026 r., oraz zgodnie z umową dotyczącą Programu zawartą przez Spółkę z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. oraz mBank S.A., o której Emitent informował raportem bieżącym nr 53/2026 z 7 października 2026 r. Obligacje będą emitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach"), tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie Prospektowe"), przeprowadzanej w oparciu o wyłączenie z obowiązku publikacji prospektu przewidziane w art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego (tj. skierowanej wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych) i na podstawie art. 4 w zw. z art. 2 pkt 1 lit. a) Ustawy o Obligacjach.

Spółka wyemituje w ramach Programu w dniu 1 grudnia 2026 r. lub około tej daty nie więcej niż 100.000 (słownie: sto tysięcy) sztuk Obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100.000.000 PLN.

Obligacje zostaną wyemitowane na następujących warunkach:

- Obligacje będą zdematerializowanymi, niezabezpieczonymi obligacjami zwykłymi na okaziciela.
- Obligacje będą oferowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej.
- Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę stawki WIBOR 3M oraz marży w wysokości 350 punktów bazowych w skali roku, z zastrzeżeniem podwyższenia marży na zasadach określonych w WEO.
- Obligacje zostaną wykupione w dniu 30 listopada 2029 r. z zastrzeżeniem prawa Spółki do przedterminowego wykupu Obligacji oraz praw obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w WEO.
- Obligacje zostaną wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w terminie 90 dni od dnia emisji oraz w tym terminie będą notowane w tym systemie obrotu.

Szczegółowe świadczenia wynikające z Obligacji, sposób ich realizacji oraz związane z Obligacjami prawa i obowiązki Spółki i obligatariuszy zostały określone w WEO.

W dniu 30 października 2026 roku Spółka MIRBUD S.A. raportem bieżącym nr 58/2026 poinformowała o zawarciu umowy kredytu konsorcjalnego z Bankiem Gospodarstwa Krajowego oraz mBank S.A. jako organizatorami kredytu, pierwotnymi kredytodawcami oraz pierwotnymi stronami zabezpieczenia finansowego oraz mBank S.A. jako agentem kredytu oraz agentem zabezpieczenia, do wysokości całkowitego zaangażowania w kwocie 350.000.000 PLN (trzysta pięćdziesiąt milionów złotych) w ramach kredytu terminowego („Umowa Kredytu"). Środki pozyskane z kredytu terminowego mogą zostać przeznaczone wyłącznie na potencjalną akwizycję podmiotu w sektorze kolejowym.

Spółka może wykorzystać kredyt terminowy do dnia 31 stycznia 2027 r. W razie wykorzystania kredytu jego spłata ma nastąpić najpóźniej do dnia 30 października 2036 r. Oprocentowanie kredytu terminowego ustalone jest w oparciu o zmienną stopę, dla trzymiesięcznych okresów odsetkowych. Umowa Kredytu przewiduje standardowe postanowienia dotyczące możliwości wcześniejszej spłaty. Warunki Umowy Kredytu, w tym dotyczące zabezpieczeń, uruchomienia finansowania oraz wypowiedzenia Umowy Kredytu, odpowiadają postanowieniom stosowanym w tego typu finansowaniach.

Umowa Kredytu przewiduje ustanowienie standardowego pakietu zabezpieczeń dla finansowania akwizycyjnego, który obejmuje m.in. oświadczenie o poddaniu się egzekucji składane przez Kredytobiorcę, zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na prawach udziałowych w nabywanej spółce, jak również umowę przelewu na zabezpieczenie praw wynikających z umowy nabycia.

Nota 34. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Pracownicy nieprodukcyjni	613	514
Pracownicy produkcyjni	358	355
Pracownicy na umowach kontraktowych	383	317
Razem	**1 354**	**1 186**

Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone

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

W dniu 18 maja 2026 roku Zarząd Spółki MIRBUD S.A. zwrócił się z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MIRBUD S.A. o dokonanie podziału zysku jednostkowego netto osiągniętego w roku obrotowym 2025 poprzez wypłatę dywidendy w kwocie 22.018.600,00 PLN, tj. 0,20 zł brutto na jedną akcję oraz przeznaczeniu pozostałej części zysku w kwocie 116.457.069,95 PLN na kapitał zapasowy. Rada Nadzorcza MIRBUD S.A. na posiedzeniu w dniu 19 maja 2026 roku zaopiniowała wniosek jednogłośnie pozytywnie.

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

Dywidendy	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2025 do 31.12.2025
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli na jedną akcję (w PLN)	0,20	0,10
Dywidendy zaproponowane lub uchwalone do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, ale nie ujęte jako przekazane posiadaczom akcji (w tys. PLN)		
Dywidendy zaproponowane lub uchwalone do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, ale nie ujęte jako przekazane posiadaczom akcji, na jedną akcję (w PLN)		

Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

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

Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość zadłużenia	Wartość zabezpieczenia w tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	
		30.09.2026	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025	dd-mm-rrrr
Zabezpieczenie limitu kredytu wielocelowego nr rach. 81 1020 3352 0000 1802 0313 3469	hipoteka		97 500	97 500	27 230	27 714	27.12.2026
Zabezpieczenie pożyczki Agencji Rozwoju Przemysłu	hipoteka	65 727	90 000	90 000	65 236	65 236	31.05.2028
Zabezpieczenie umowy faktoringowej nr 4758/8167/2025 Santander Factoring Sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji	19 967	30 000	30 000			31.12.2026
Zabezpieczenie kredytu WK14-000016	hipoteka	9 619	80 363	84 084	65 363	69 084	21.10.2027
Zabezpieczenie kredytu 19/5066	hipoteka	2 071	74 680	78 401	65 363	69 084	31.12.2029
Zabezpieczenie kredytu 24/3638	hipoteka	29 667	122 363	126 084	65 363	69 084	30.12.2036
Zabezpieczenie kredytu U0003797006636	zastaw	15 520	37 432	37 432			26.09.2035
Zabezpieczenie limitu wielocelowego Umowa 88102033520000100203133444	weksel, poręczenie BGK	27 989	22 400				26.12.2026
Umowa pożyczki nr 9662172026/LO/838103	zastaw rejestrowy, weksel	15 478	33 502		16 953		22.07.2032
Umowa pożyczki nr 9663332026/LO/838250	zastaw rejestrowy, weksel	17 104	36 862		20 140		31.10.2032
Umowa pożyczki nr 9906782026/LO/859697	zastaw rejestrowy, weksel	12 523	36 862				31.08.2033
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego, zgodnie z umową 22/KG110/19, udzielonego przez Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	6 465	17 645	17 645	10 035	10 242	31.12.2034

Zabezpieczenie na rzecz administratora zabezpieczeń obligacji serii F, których Emitentem jest JHM Development S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	60 000	60 000	60 000	49 389	40 379	20.06.2029
Zabezpieczenie kredytu obrotowego zgodnie z umową nr 1/GO/110/26 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	40 000	80 000		59 842		31.12.2030
Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego zgodnie z umową nr 03/003/26/Z/OB, udzielonego przez mBank S.A.	zabezpieczenie hipoteczne		60 450		34 239		30.04.2029
Razem		**322 130**	**880 059**	**621 146**	**479 153**	**350 822**	

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Rzeczowe aktywa trwałe	139 721	107 040	29 517
Nieruchomości inwestycyjne	75 997	65 236	71 336
Aktywa finansowe			
Wartości niematerialne			
Pozostałe aktywa	132 709	146 446	207 594
Razem	**348 427**	**318 721**	**308 447**

Nota 38. Sprawy sądowe

Na dzień 30 września 2026 roku toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 25.886 tys. PLN.

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

Na dzień 30 września 2026 roku toczyły się sprawy sądowe dotyczące wierzytelności z powództwa Emitenta, na łączną wartość przedmiotu sporu 4.260 tys. PLN.

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

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

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

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

Łączna wartość sporów KOBYLARNIA S.A. z GDDKiA na dzień 30 września 2026 r. wynosiła 79.119 tys. PLN. Na obecnym etapie został powołany zespół biegłych sądowych.

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

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

Nota 39. Zobowiązania warunkowe

Wykaz udzielonych poręczeń dla innych podmiotów wg jednostek	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN		Wartość zobowiązania tys. PLN		
		Stan na: 30.09.2026	Stan na: 30.09.2025	Stan na: 30.09.2026	Stan na: 30.09.2025	data wygaśnięcia poręczenia
Wobec jednostek powiązanych						
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	80 363	19 109	9 619	9 719	21.10.2027
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	74 680	23 303	2 071	2 692	31.12.2029
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	122 363	58 379	29 667	38 000	30.12.2036
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie emisji obligacji seria E					31.12.2026
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie emisji obligacji seria F		82 500		75 000	31.12.2032
Wobec pozostałych jednostek						
Razem		**277 406**	**183 291**	**41 357**	**125 411**	

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN		
	Stan na: 30.09.2026	Stan na: 31.12.2025	Stan na: 30.09.2025
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	1 225 248	1 299 366	1 179 585
Z tytułu usunięcia wad i usterek	386 719	653 884	614 359
Z tytułu zwrotu zaliczki	130 006	128 597	52 435
Razem	**1 741 973**	**2 081 847**	**1 846 379**

Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem

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

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

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Ukrainie i Bliskim Wschodzie

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

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

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

W perspektywie roku 2026 r. Zarząd Emitenta przewiduje wpływ tego ryzyka na wynik finansowy – obniżenie o ok. 10%, nie przewiduje wpływu na kapitał własny Emitenta.

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

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

- W obszarze wynajmu powierzchni komercyjnych na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują znaczące, niekorzystne skutki konfliktu w Ukrainie, i Bliskim Wschodzie

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

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

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

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

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

Ryzyko epidemiologiczne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zewnętrzne ryzyka finansowe

Zarządzanie ryzykiem finansowym

Zarzadzanie zasobami finansowymi Grupy zakłada oparcie struktury finasowania Grupy o długoterminowe źródła finansowania. Spółki z Grupy finansują prowadzoną działalność w 57% w oparciu o kapitał obcy poprzez:

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

Spółki dokładają starań by finansowanie kapitałem obcym było zdywersyfikowane, zarówno jeżeli chodzi o instytucję finansująca jak i wykorzystywane produkty finansowe. Strategia Grupy przewiduje w

kolejnych latach, dalszą stopniową zamianę długu krótkoterminowego finansującego pojedyncze kontrakty budowlane na finansowanie długoterminowe oraz w długoterminowej perspektywie stopniową redukcję zadłużenia.

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

Wskaźnik ogólnego zadłużenia = *Zobowiązania ogółem / Aktywa*

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego = *Zobowiązania długoterminowe / Aktywa*

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego =*Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa*

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego = *Zobowiązania / Kapitał własny*

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

Zarządzanie ryzykiem kredytowym

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

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

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

W odniesieniu do jednostek podlegających przepisom prawa zamówień publicznych (m.in. GDDKiA, Samorządy) z uwagi na obowiązek wcześniejszego zabudżetowania przez te jednostki kosztów zawieranej umowy o roboty budowlane ryzyko kredytowe zdaniem Zarządu jest znikome.
Spółka utrzymuje lokaty – depozyty w instytucjach finansowych, które posiadają wysoki ranking kredytowy

Zarządzanie ryzykiem płynności

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

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

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

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

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

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

Wskaźnik płynności bieżącej = Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe

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

Wskaźnik płynności środków pieniężnych = Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe

Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

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

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	409 094	211 578		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe	22	32		
Inne zobowiązania finansowe	124 983	175 361		
Razem	**534 099**	**386 971**		

Ryzyko zmiany stóp procentowych - *wrażliwość na zmiany*

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

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

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na:	wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	30.09.2026				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	409 094	-3 314	3 314	4 091	-4 091
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe	22				
Inne zobowiązania finansowe	124 983	-1 012	1 012	1 250	-1 250
Razem	**534 099**	**-4 326**	**4 326**	**5 341**	**-5 341**

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

Ryzyko zmiany kursów walut

W Grupie MIRBUD jedynie MIRBUD S.A. generuje przychody w walucie obcej. W roku 2025 Spółka MIRBUD S.A. generowała ok. 1,5% przychodów w walucie euro i była narażona w niewielkim stopniu na ryzyko kursowe, co mogło obniżyć efektywność realizowanych kontraktów budowlanych i może mieć wpływ na wielkość przychodów i zysków. Chcąc zminimalizować ryzyko kursowe Spółka zabezpiecza poziom kursu walutowego zawierając transakcje typu FORWARD. W 2026 roku Emitent nie zabezpieczał przychodu walutowego transakcjami terminowymi sprzedaży walut.

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD		Inne	
	Stan na: 30.09.2026	Stan na: 31.12.2025	Stan na: 30.09.2026	Stan na: 31.12.2025	Stan na: 30.09.2026	Stan na: 31.12.2025
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów						
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	15 420	2 642				
Zobowiązania handlowe i pozostałe	692	218				
Środki pieniężne	91	23				
Inne aktywa finansowe						
Razem	**16 202**	**2 882**				

Ryzyko zmiany kursów walut – *wrażliwość na zmiany*

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany kursów walut, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany kursów walut, które są „realnie możliwe", oszacowane zostały na poziomie -10%/+10% na dzień 30 września 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku.

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

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)	Stan na: 30.09.2026	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów					
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	15 420	1 249	-1 249	1 542	-1 542
Zobowiązania handlowe i pozostałe	692	56	-56	69	-69
Środki pieniężne	91	7	-7	9	-9
Inne aktywa finansowe					
Razem	**16 202**	**1 312**	**-1 312**	**1 620**	**-1 620**

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)	Stan na: 31.12.2025	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów					
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	2 642	214	-214	264	-264
Zobowiązania handlowe i pozostałe	218	18	-18	22	-22
Środki pieniężne	23	2	-2	2	-2
Inne aktywa finansowe					
Razem	**2 882**	**233**	**-233**	**288**	**-288**

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

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

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

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

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

Ryzyka związane z koniunkturą:

- zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce

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

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

- w branży budowlanej

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

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

- w branży deweloperskiej

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

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

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

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

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

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

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej oraz budowy i wynajmu obiektów handlowych zależy od możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiających realizację zadawalających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek posiadających pożądane parametry projektowe, Spółki nie mogą zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej liczby atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju.

Ponadto możliwość nabycia atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie i projekty handlowo-usługowe jest uwarunkowana szeregiem czynników, takich jak:

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

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

- nagłe zmiany cen mieszkań

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

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

- w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

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

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

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

Ryzyka związane z konkurencją:

- w branży budowlanej

Sytuacja gospodarcza w Polsce, konflikt w Ukrainie oraz Bliskim Wschodzie a także niepewność rynku co do terminów, wartości i liczby ogłaszanych przetargów na roboty budowlane, a także sytuacja gospodarcza w Polsce wzmaga konkurowanie poprzez oferowanie najdogodniejszych cen i wydłużanie okresów gwarancyjnych.

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

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

- w branży deweloperskiej

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

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

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

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

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

- dla działalności zarządzanych hal handlowych i wynajmu powierzchni komercyjnej

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

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

Zewnętrzne ryzyka prawne

- zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

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

Wystąpienie zmian przepisów prawa, w tym dotyczących ochrony środowiska, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, a w szczególności prawa podatkowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółek z Grupy.
W celu ograniczenia ryzyka wynikającego ze zmian przepisów prawa w szczególności prawa podatkowego Spółki podjęły następujące działania:

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

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółkę wymaga spełniania wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółka jest zobowiązana do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości bądź po stronie Spółki, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub w części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich 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 któregokolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyka związane z bieżącą działalnością

- ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

Do takich czynników należą:

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

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

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

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

- związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

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

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

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

- związane z infrastrukturą budowlaną

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

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

- związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

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

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

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

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

- związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

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

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

- objęły ochroną ubezpieczeniową kontrakty, w tym także działania podwykonawców,
- wdrożyły i stosują Systemu Zarządzania wg EN ISO 9001:2015 zakresie:

a) budownictwo ogólne, inżynieria lądowa, budowa dróg i autostrad,

b) budowa obiektów przemysłowych,

c) roboty instalacyjne.

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

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

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

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

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

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

- związane z procesem produkcyjnym

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

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

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

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

- Kobylarni koło Bydgoszczy – wytwórnia Amman Universal 240 RAH 60 + RAC o wydajności 240 Mg/h;
- Miękini koło Wrocławia - wytwórnia Amman Universal o wydajności 240 Mg/h;
- Bogusławicach koło Włocławka – wytwórnia Teltomat 160 o wydajności 200 Mg/h;
- Bierkowo koło Słupska – wytwórnia Teltomat 220 o wydajności 220Mg/h (aktualnie w trakcie montażu);
- Żukowo koło Gdańska - wytwórnia Benninghoven ECO 3000 plus PD 180 o wydajności 240 Mg/h (aktualnie w trakcie montażu);

- Skarżysko Kamienna – wytwórnia Benninghoven ECO 3000 plus PD 180 o wydajności 240 Mg/h (planowany montaż w 2025 roku).

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

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

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

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

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

Ryzyko związane z posiadaniem udziałów w Marywilska 44

- Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym

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

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

- Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego Marywilska 44

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

się negatywnie na sytuację finansową Spółki Marywilska 44 Sp. z o. o.

- Ryzyko związane z brakiem przedłużenia umów dzierżawy

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. działalność zlokalizowaną w Warszawie przy ulicy Marywilskiej 44 prowadzi na terenach dzierżawionych od Miasta Stołecznego Warszawa oraz Miejskiego Przedsiębiorstwa Realizacji Inwestycji. Obecne umowy dzierżawy gruntów, na których Spółka prowadzi działalność operacyjną kończą się w 2034 oraz w 2036 roku. Przedłużenie ww. umów jest jednym z kluczowym czynników wpływających na decyzję w zakresie rozwoju Spółki, w tym powrót do pierwotnej skali działalności. Spółka identyfikuje ryzyko związane z przeciągającym się procesem negocjacji, a tym samym wpływ na możliwość podjęcia strategicznych decyzji rozwojowych.

Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

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

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

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

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025
Kredyty ogółem	602 789	449 818
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-368 409	-272 715
Zadłużenie netto	**234 380**	**177 103**
Kapitał własny	1 279 919	1 193 479
Kapitał ogółem	**1 514 299**	**1 370 581**
Wskaźnik zadłużenia	**15%**	**13%**

Wskaźniki zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025
Dług netto	234 380	177 103
EBITDA	279 077	199 397
Kapitał własny	1 279 919	1 193 479
Aktywa razem	3 329 387	2 869 055
dług netto/EBITDA	**0,8**	**0,9**
kapitał własny/aktywa ogółem	**0,4**	**0,4**

Przyjęto EBIT z ostatnich 12 miesięcy.

XII. JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA SPÓŁKI MIRBUD S.A. ZA III KWARTAŁY 2026 ROKU

1. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	17	913 646	2 091 571	497 191	1 297 319
Koszt własny sprzedaży	18	-851 812	-1 933 270	-452 066	-1 192 439
Zysk brutto na sprzedaży		**61 834**	**158 301**	**45 125**	**104 880**
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	20 550	27 271	1 999	8 084
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-31 800	-78 916	-20 228	-46 915
EBIT		**50 584**	**106 656**	**26 896**	**66 049**
Przychody finansowe		8 396	9 546	3 890	51 840
Koszty finansowe	21	-4 358	-13 283	-5 626	-12 599
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		**54 623**	**102 919**	**25 160**	**105 291**
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-8 939	-18 254	-4 172	-10 809
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		**45 684**	**84 665**	**20 989**	**94 482**
Działalność zaniechana	23				
Przychody z działalności zaniechanej					
Koszty działalności zaniechanej					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem					
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
ZYSK (STRATA) NETTO		**45 684**	**84 665**	**20 989**	**94 482**
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących					
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	-	**45 684**	**84 665**	**20 989**	**94 482**

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat					
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków					
Inne całkowite dochody netto	24				
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	-	-	-	-

Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Łączne całkowite dochody		45 684	84 665	20 989	94 482
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	**45 684**	**84 665**	**20 989**	**94 482**

2. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Aktywa trwałe		**798 697**	**808 961**	**851 969**
Rzeczowe aktywa trwałe	1	113 156	113 496	109 685
Nieruchomości inwestycyjne	2	136 186	136 186	148 842
Wartości niematerialne	3	126	163	179
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	514 848	531 294	579 869
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	973	2 736	2 818
rozliczenia międzyokresowe				
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	33 408	25 085	10 575
Aktywa obrotowe		**1 308 685**	**1 061 924**	**882 106**
Zapasy	9	1 796	1 254	2 282
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	41 535	29 424	41 678
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	969 608	711 732	788 371
rozliczenia międzyokresowe		73 999	65 617	65 921
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	35 818	133 521	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	259 928	185 993	49 775
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem	-	**2 107 382**	**1 870 885**	**1 734 075**

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Kapitał własny	**12**	**1 006 956**	**944 310**	**900 316**
Wyemitowany kapitał podstawowy		11 009	11 009	11 009
Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów		197 529	197 529	197 529
Pozostałe kapitały rezerwowe		115 103	115 103	115 103
Zyski zatrzymane, w tym:		683 315	620 669	576 675
Zysk/strata w okresie sprawozdawczym		*84 665*	*138 476*	*94 482*
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 006 957	944 311	900 316
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Zobowiązania razem		**1 100 425**	**926 575**	**833 759**
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		**316 659**	**314 621**	**300 766**
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	140 396	103 357	84 878
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	893	893	557
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	71 433	90 986	122 320
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	103 937	119 385	93 011
rozliczenia międzyokresowe				
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		**783 766**	**611 955**	**532 993**
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	6 587	6 587	2 442
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	166 508	59 985	76 854
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	610 671	543 050	451 930
rozliczenia międzyokresowe		14 349	5 369	5 369
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22		2 332	1 767
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
Razem kapitały i zobowiązania	-	**2 107 382**	**1 870 885**	**1 734 075**

3. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Zysk przed opodatkowaniem		**54 623**	**102 919**	**25 160**	**105 291**
Korekty razem		**1 769**	**-202 544**	**-27 913**	**-389 020**
Amortyzacja		4 430	12 889	3 588	9 666
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych		758	-334	-4 778	-2 532
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-9 876	-9 753	-397	-358
Koszty finansowania zewnętrznego		4 002	11 158	5 101	10 180
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		13 046	31 588	-50 144	-39 245
Zmiana stanu należności		-37 606	-276 546	30 445	-337 048
Zmiana stanu zapasów		486	-542	-632	-1 603
Zmiana stanu rezerw		34 571	37 039	-8 108	21 382
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		-8 043	-8 043	-2 541	-49 462
Inne zmiany w kapitale obrotowym				-446	
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		**56 392**	**-99 626**	**-2 753**	**-283 730**
Zapłacony podatek dochodowy					
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		**56 392**	**-99 626**	**-2 753**	**-283 730**
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		151	492	677	806
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-3 385	-9 198	-2 707	-10 289
Sprzedaż wartości niematerialnych					107
Nabycie wartości niematerialnych		-11	-11		-56
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych					
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych					
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych		-368	122 583		
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanym		-50	-24 880	-1 368	-2 733
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych					
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym					
Sprzedaż instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej		147 744	150 146		90 510
Nabycie instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej		800	-123 800	-5 259	-5 309
Otrzymane dywidendy		8 043	8 043	3 099	49 462
Otrzymane odsetki		353	1 502	791	2 378

Pozostałe wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej					
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**153 277**	**124 878**	**-4 767**	**124 876**
Wpływy od akcjonariuszy					
Wypłaty na rzecz właścicieli			-22 019		-11 009
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-23 707	92 193	12 016	65 821
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-474	-1 346	-5 397	-6 371
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu		-2 471	-7 820	-2 480	-7 466
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych					
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych					
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-4 355	-12 660	-5 891	-12 558
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe		-758	334	4 778	2 532
Środki pieniężne z działalności finansowej		**-31 765**	**48 682**	**3 025**	**30 949**
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		**177 904**	**73 934**	**-4 495**	**-127 905**
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych					
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		82 024	185 993	54 269	177 680
Środki pieniężne na koniec okresu		**259 928**	**259 928**	**49 775**	**49 775**
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		66 653	66 653	39 137	39 137

4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2026	**11 009**	**197 529**	**115 103**	**620 669**	**944 310**		**944 310**
Łączne zyski (straty) za okres				84 665	84 665		84 665
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				**84 665**	**84 665**		**84 665**
Wkłady właścicieli							
Wypłaty na rzecz właścicieli				-22 019	-22 019		-22 019
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
Zmiany kapitału własnego w okresie				**62 646**	**62 646**		**62 646**
Stan na 30-09-2026	**11 009**	**197 529**	**115 103**	**683 315**	**1 006 956**		**1 006 956**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	**RAZEM**
Stan na 01-01-2025	**11 009**	**197 529**	**115 103**	**493 202**	**816 844**		**816 844**
Łączne zyski (straty) za okres				138 476	138 476		138 476
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				**138 476**	**138 476**		**138 476**
Wkłady właścicieli							
Wypłaty na rzecz właścicieli				-11 009	-11 009		-11 009
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
Zmiany kapitału własnego w okresie				**127 466**	**127 466**		**127 466**
Stan na 31-12-2025	**11 009**	**197 529**	**115 103**	**620 669**	**944 310**		**944 310**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2025	**11 009**	**197 529**	**115 103**	**493 202**	**816 844**		**816 844**
Łączne zyski (straty) za okres				94 482	94 482		94 482
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				**94 482**	**94 482**		**94 482**
Wkłady właścicieli							
Wypłaty na rzecz właścicieli				-11 009	-11 009		-11 009
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
Zmiany kapitału własnego w okresie				**83 473**	**83 473**		**83 473**
Stan na 30-09-2025	**11 009**	**197 529**	**115 103**	**576 675**	**900 316**		**900 316**

5. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Koszty sprzedaży					
Koszty zarządu		-28 126	-71 842	-18 018	-39 029
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne					
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne					
Koszty restrukturyzacji					
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		-325	-295	-328	-886
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych		-23	-146	397	358
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		9 899	9 899		
Dywidendy		8 043	8 043	3 099	49 462
Odsetki		353	1 502	791	2 378
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy					
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności					
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe					
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych					
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej		758	-334	-286	-2 532
Inne przychody		9 893	17 372	1 602	7 726
Inne koszty		-3 326	-6 298	-1 597	-4 468
Przychody razem		**28 947**	**36 817**	**5 889**	**59 924**
Koszty razem		**-31 800**	**-78 916**	**-20 228**	**-46 915**

6. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Odsetki od kredytów		-3 539	-10 520	-2 606	-7 802
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		-404	-1 238	-443	-1 210
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych		-493	-1 464	-493	-1 198
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		80	-34		
Wycena instrumentów kapitałowych					
Odsetki z tytułu umów faktoringowych					
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych					
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych					
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-2	-27	-2 083	-2 389
Koszty razem finansowe		**-4 357**	**-13 283**	**-5 626**	**-12 599**

7. Koszty według rodzaju

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN			
	Za okres: od 01.07.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.01.2026 do 30.09.2026	Za okres: od 01.07.2025 do 30.09.2025	Za okres: od 01.01.2025 do 30.09.2025
Amortyzacja	-4 430	-12 889	-3 588	-9 666
Zużycie materiałów i energii	-134 635	-317 673	-84 456	-229 679
Usługi obce	-747 061	-1 605 248	-339 346	-878 860
Podatki i opłaty, w tym:	-2 313	-3 020	-695	-2 513
Wynagrodzenia	-30 131	-82 071	-25 013	-70 877
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-8 174	-18 452	-6 765	-15 383
Pozostałe koszty rodzajowe	-4 931	-13 047	-9 641	-21 892
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-1 749	-2 713	-580	-2 598
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki				
Razem	**-933 424**	**-2 055 112**	**-470 083**	**-1 231 468**

8. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Należności długoterminowe	**973**	**2 736**	**2 818**
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych	973	2 736	2 818
inne należności od pozostałych jednostek			
Należności krótkoterminowe	**845 608**	**646 114**	**722 450**
należności handlowe od jednostek powiązanych	34 659	27 565	24 636
należności handlowe od pozostałych jednostek	500 605	188 121	527 306
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	7 217	12 394	32 340
inne należności od jednostek powiązanych	107		
inne należności od pozostałych jednostek	5	5	1
kwoty przekazane na dostawy	29 582	1 710	2 638
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		368	6 797
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	4 260	4 376	4 163
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	269 174	411 575	124 570
Razem	**846 581**	**648 850**	**725 269**

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Należności handlowe brutto	**878 602**	**680 871**	**754 489**
nieprzeterminowane, w tym:	**797 652**	**614 605**	**700 422**
wymagalne do 1 miesiąca	574 816	499 142	639 282
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	215 618	103 070	28 800
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	7 217	12 394	32 340
wymagalne od 1 roku do 5 lat			
przeterminowane, w tym:	**80 950**	**66 266**	**54 067**
przeterminowane do 1 miesiąca	10 140	1 553	280
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	15 716	14 492	5 236
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	897	506	794
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	9 991	1 521	1 660
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	44 207	48 193	46 096
odpis na ryzyko kredytowe	-10 464	-10 464	-7 663
odpis aktualizujący należności	-21 557	-21 557	-21 557
Należności handlowe netto	**846 581**	**648 850**	**725 269**

9. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Zobowiązania długoterminowe	**103 937**	**119 385**	**93 011**
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	55 107	55 053	56 417
Zaliczki otrzymane	48 830	64 332	36 594
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
Zobowiązania krótkoterminowe	**596 322**	**537 681**	**446 561**
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	19 244	20 434	8 761
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych		91	3 669
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	333 580	268 136	271 055
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	27 488	47 725	3 720
Zaliczki otrzymane	55 580	49 715	30 174
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	19 067	20 465	6 440
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	7 628	6 047	5 408
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	133 710	125 066	117 335
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	25	2	
Razem	**700 259**	**657 066**	**539 572**

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Zobowiązania handlowe	**700 259**	**657 066**	**539 572**
nieprzeterminowane	**693 506**	**649 437**	**498 682**
wymagalne do 1 miesiąca	368 690	295 560	245 005
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	31 588	59 710	13 158
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	189 291	174 781	147 508
wymagalne od 1 roku do 5 lat	103 937	119 385	93 011
przeterminowane do 1 miesiąca	5 336	5 376	34 642
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	1 417	2 253	6 248
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
Przeterminowane razem	**6 753**	**7 629**	**40 890**

XIII. INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

Najważniejszymi dokonaniami Emitenta w raportowanym okresie było:

- utrzymanie satysfakcjonującego wyniku finansowego z działalności w segmencie budowlano – montażowym;
- zawarcie 6 umów o roboty budowlane na łączna kwotę 860.678 tys zł netto
- wybór oferty Emitenta w 4 postepowaniach przetargowych na roboty budowlane na łączną kwotę 1.246.907 tys zł

Listę zawartych umów w raportowanym okresie prezentuje poniższa tabela.

Tabela: Najważniejsze umowy zawarte przez MIRBUD S.A. KOBYLARNIA S.A.i inne spółki z Grupy w okresie od 01.01.2026r. do 30.09.2026r

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
12.01.2026	121.257	GDDKiA	Budowa obwodnicy Sidziny w ciągu drogi krajowej nr 46
12.01.2026	48.589	Apsys Stawowa sp. z o.o.	Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa zespołu budynków na kompleks budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budowa nowego budynku mieszkalnego wraz z garażem podziemnym oraz urządzeniami budowlanymi i niezbędnymi wyburzeniami przy ul. Stawowej we Wrocławiu.
23.01.2026	74.171	7R Projekt 47 Sp. z o. o.	Budowa hali magazynowo-produkcyjnej wraz z zapleczami socjalno-biurowymi oraz infrastrukturą techniczną o nazwie 7R Park Gdańsk V w m. Barniewice, gm. Żukowo, woj. pomorskie.
30.01.2026	421.180	Jednostka niepowiązana z Emitentem	Zakup przez JHM DEVELOPMENT sp. z o.o. nieruchomości inwestycyjnej w Poznaniu, obręb ewidencyjny 0003 Komandoria stanowiącej działkę ewidencyjną numer 1/8 o powierzchni 12,2285 ha
04.03.2026	89.137	PCO S.A.	Rozbiórka istniejącego budynku D i budowa nowego budynku produkcyjnego 4-kondygnacyjnego wraz z instalacjami i infrastrukturą towarzyszącą w Warszawie, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 28
14.04.2026	193.170	Miasto Stołeczne Warszawa	Modernizacja terenu przy ul. Wawelskiej 5 – etap II.
20.04.2026	144.081	PANATTONI BTS Sp. z o.o.	budowa w gminie Jawor (woj. dolnośląskie) budynku magazynowo- produkcyjnego wraz z zapleczem biurowym i socjalnym oraz niezbędną infrastrukturą.
27.04.2026	112.117	Powiat Słupecki	Rozbudowa drogi powiatowej nr 3040P na odcinku Niezgoda - Sierakowo oraz budowa nowego odcinka drogi Sierakowo-DK92-Autostrada A2" w formule „zaprojektuj i wybuduj".
29.04.2026	266.658 w tym: opłata za roboty budowlane 147.962	Gmina Miasto Marki	Zawarcie umowy przez MRB2 sp zo.o. podmiot zależny Emitenta na wykonanie zamówienia publicznego w formule partnerstwa publiczno–prywatnego pn. „Budowa i utrzymanie dróg gminnych na terenie Gminy Miasto Marki”.

19.05.2026	153.448	Gmina Olsztyn	Budowa nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 527 na odcinku od granicy miasta do wiaduktu nad koleją (ulica Nowobałtycka) w Olsztynie”.
10.06.2026	372.170	GDDKiA	Projekt i budowa autostrady A2 od węzła "Biała Podlaska" do gr. państwa; odcinek XI od km ok. 641+011 do węzła „Dobryń” (z węzłem) w km ok. 650+287. Konsorcjum (dalej: „Konsorcjum”) firm w składzie: • MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum), • Budpol Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie (Partner Konsorcjum)
22.06.2026	87.170	Miasto Bydgoszcz -Zarząd Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy oraz Miejskie Wodociągi i Kanalizacja w Bydgoszczy	Budowa dwutorowego torowiska tramwajowego wzdłuż ul. Solskiego od ronda Kujawskiego do pętli Bielicka wraz z pętlą Bielicka” w Bydgoszczy.”.
23.07.2026	64.963	SALTIC II Blachowski Szafrański Spółka komandytowa	realizacja robót budowlanych dla inwestycji pn. SALTIC ZIELENIEC w Dusznikach Zdroju, polegających na budowie kompleksu obiektów hotelowych i apartamentowych wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu
27.07.2026	73.071	GDDKiA	Budowa obwodnicy Prudnika w ciągu drogi krajowej nr 41.
31.07.2026	124.070	PDC Industrial Center 284 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Budowa zespołu magazynowo-usługowego z przestrzeniami socjalno-administracyjnymi (Faza I) o powierzchni ok 100 000 m2 wraz z biurem o pow. ok 700 m2 z towarzyszącą infrastrukturą w tym z zespołami parkingów na terenie w Bytomiu przy ul. Węglowej.
04.08.2026	58.371	GDDKiA	Projekt i rozbudowa drogi krajowej nr 15 na odcinku Tywola – Brodnica - Tama Brodzka. Etap III Brodnica - Tama Brodzka
14.09.2026	403.556	PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., Centrum Realizacji Inwestycji Region Południowy	Opracowanie projektu wykonawczego i wykonanie robót budowlanych na odcinku LOT B1_1 Sitkówka Nowiny – Miąsowa (bez stacji) od km 196,095 do km 218,129 w ramach projektu inwestycyjnego pn.: „Prace na linii kolejowej nr 8 na odcinku Skarżysko – Kamienna – Kielce - Kozłów”, Etap II: odcinek Sitkówka Nowiny – Kozłów”konsorcjum firm w składzie: • Pomorskie Przedsiębiorstwo Mechaniczno-Torowe Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku (ul. Sandomierska 19, 80-051 Gdańsk) – lider konsorcjum, • TRANSKOL Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (ul. Długa 29, 25-650 Kielce) – partner konsorcjum (spółka zależna Emitenta)
24.09.2026	136.647	Politechnika Warszawska	Budowa Hali Sportowo-widowiskowej przy stadionie „Syrenka” w Warszawie”

W dniu 19.01.2026 roku w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 59/2025 z dnia 6 listopada 2025 r. w sprawie wyboru oferty złożonej przez konsorcjum (dalej: Konsorcjum) firm: TORPOL S.A. z siedzibą w Poznaniu (lider Konsorcjum) oraz MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (partner Konsorcjum, dalej: Emitent), w ramach przetargu nieograniczonego pn: Wykonanie dokumentacji wykonawczej i realizacja robót budowlanych, w ramach projektów: „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Białystok – Knyszyn”, „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Knyszyn – Osowiec”, „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Osowiec – Ełk", Emitent poinformował, że wyrokiem z

dnia 19 stycznia 2026 r. Krajowa Izba Odwoławcza uwzględniła w części odwołanie złożone przez jednego z oferentów oraz nakazała PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. (Zamawiający) unieważnienie wyboru oferty Konsorcjum jako najkorzystniejszej w ww. postępowaniu oraz przeprowadzenie ponownego badania i oceny ofert, a w ramach tej czynności - odrzucenie oferty Konsorcjum. Jednocześnie Emitent poinformował, że Konsorcjum dokona analizy uzasadnienia wyroku Krajowej Izby Odwoławczej i na podstawie wyników analizy podejmie decyzję co do wniesienia do sądu skargi na wyrok Krajowej Izby Odwoławczej.

W dniu 19.01.2026r. Emitent poinformował, że otrzymał informację od Zamawiającego – Gminy Miasto Marki (Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 95, 05-270 Marki), że w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego w formule partnerstwa publiczno–prywatnego, prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego pn. „Budowa i utrzymanie dróg gminnych na terenie Gminy Miasto Marki" jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Oferta dotyczy budowy i modernizacji trzech ulic oraz ich utrzymania przez okres 18 lat. Wartość oferty ogółem: 327 989 742,99 złotych brutto, w tym opłata za roboty budowlane: 181 992 665,10 złotych brutto.

W dniu 20.01.2026r. w nawiązaniu do raportów bieżących nr 59/2025 i 04/2026 Emitent poinformował, iż otrzymał zawiadomienie od Zamawiającego – PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. (ul. Targowa 74, 03-73 4 Warszawa) o unieważnieniu czynności wyboru oferty konsorcjum firm Torpol S.A z siedzibą w Poznaniu (lider konsorcjum) oraz MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (partner konsorcjum) [dalej: Konsorcjum] w postępowaniu pn. Wykonanie dokumentacji wykonawczej i realizacja robót budowlanych, w ramach projektów: „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Białystok – Knyszyn", „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Knyszyn – Osowiec", „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Osowiec – Ełk".

W dniu 17.02.2026r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie (ul. Mińska 25, 03 – 808 Warszawa), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. Projekt i budowa autostrady A2 od węzła "Biała Podlaska" do gr. państwa; odcinek XI od km ok. 641+011 do węzła „Dobryń" (z węzłem) w km ok. 650+287 jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: Konsorcjum) firm w składzie:

- MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum),
- Budpol Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie (Partner Konsorcjum).

Wartość oferty: 457 769 100,00 złotych brutto.

W dniu 18.02.2026r. w nawiązaniu do raportów bieżących nr 59/2025, 04/2026 i 06/2026 Emitent poinformował, że w dniu 17 lutego br. roku złożył wniosek do Sądu Okręgowego w Warszawie o udzielenie zabezpieczenia roszczenia związanego z zaniechaniem wyboru oferty Emitenta jako najkorzystniejszej, a w konsekwencji zaniechania zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego, poprzez zakazanie Zamawiającemu – PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. zawarcia umowy o udzielenie zamówienia publicznego, którego przedmiotem jest wykonanie dokumentacji wykonawczej i realizację robót budowlanych, w ramach projektów: „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Białystok- Knyszyn", „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Knyszyn - Osowiec", „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Osowiec - Ełk" (nr postępowania: 9090/IRZR1/19815/05680/24/P) do czasu rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy w Warszawie skargi na wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 19 stycznia 2026 roku (sygnatura akt KIO 5144/25).

W dniu 20.02.2026r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – PCO S.A. w Warszawie (adres: ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego 28, 03-982 Warszawa), iż w postępowaniu w ramach zapytania ofertowego p.n. „Rozbiórka istniejącego budynku D i budowa nowego budynku produkcyjnego 4-kondygnacyjnego wraz z instalacjami i infrastrukturą towarzyszącą w Warszawie, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 28" jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 109 638 510,00 zł brutto.

W dniu 23.02.2026r. w nawiązaniu do raportów bieżących nr 59/2025, 04/2026, 06/2026 oraz 10/2026 informuje, że w dniu 23 lutego br. roku złożył skargę do Sądu Okręgowego w Warszawie od wyroku Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 19 stycznia 2026 r. (sygn. akt: KIO 5144/25). W złożonej skardze Emitent wnosi zarzuca KIO naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na jego wynik oraz naruszenie przepisów prawa materialnego. Równocześnie Emitent wnosi o zmianę zaskarżonego wyroku KIO, a w konsekwencji oddalenie odwołania konsorcjum Budimex–PORR i tym samym przywrócenie wyboru oferty konsorcjum Torpol–MIRBUD.

W dniu 20.03.2026r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Miasta Stołecznego Warszawa – Stołecznego Centrum Sportu AKTYWNA WARSZAWA (ul. Rozbrat 26, 00-429 Warszawa), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie robót budowlanych polegających na budowie hali sportowo-widowiskowej wraz z parkingiem naziemnym, niezbędną infrastrukturą oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Wawelskiej 5 w Warszawie w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Modernizacja terenu przy ul. Wawelskiej 5 – etap II" jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta.
Wartość oferty: 237 599 099,99 zł brutto.

W dniu 23.03.2026r Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Powiatu Słupeckiego (ul. Poznańska 20, 62-400 Słupca), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn. „Rozbudowa drogi powiatowej nr 3040P na odcinku Niezgoda - Sierakowo oraz budowa nowego odcinka drogi Sierakowo-DK92-Autostrada A2" w formule „zaprojektuj i wybuduj" jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 137 903 910,00 zł brutto.

W dniu 27.03.2026r Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie (ul. Mińska 25, 03 – 808 Warszawa), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. Projekt i budowa autostrady A2 od węzła "Biała Podlaska" do gr. państwa; odcinek X od węzła Biała Podlaska (bez węzła) do km ok. 641+011 jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: Konsorcjum) firm w składzie:

- MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum),
- Budpol Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie (Partner Konsorcjum).

Wartość oferty: 571 345 251,00 złotych brutto.

W dniu 27.03.2026r Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Zarządu Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy (ul. Toruńska 174a, 85-844 Bydgoszcz), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Budowa dwutorowego torowiska tramwajowego wzdłuż ul. Solskiego od ronda Kujawskiego do pętli Bielicka wraz z pętlą Bielicka" jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: Konsorcjum) firm w składzie:

- MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum),
- KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum).

Wartość oferty: 107 219 100,00 złotych brutto.

W nawiązaniu do raportu bieżącego nr 12/2026 z dnia 23 lutego br., Emitent poinformował, że w dniu 21 kwietnia 2026 r. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie uwzględnił skargę kasacyjną Emitenta i uchylił wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 kwietnia 2023 r., w którym WSA oddalił skargę MIRBUD S.A. na decyzję Głównego Inspektora Ochrony Środowiska z dnia 28 października 2022 r w sprawie kary pieniężnej.

W ustnych motywach rozstrzygnięcia NSA wskazał, że zasadny okazał się zarzut naruszenia art. 136a ust. 1 pkt 1) i ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (ustawa środowiskowa) i sąd ten uznał, że WSA nie rozpatrzył, czy MIRBUD S.A. jest podmiotem, który naruszył warunki decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska Oddział w Katowicach oraz czy

był on adresatem Decyzji Środowiskowej.

Emitent w uzasadnieniu skargi kasacyjnej podniósł m.in. zarzut, że nie był on adresatem Decyzji Środowiskowej, jak również nigdy nie przyjął obowiązków Decyzji Środowiskowej, lecz takim podmiotem był adresat tej decyzji – Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Katowicach. MIRBUD S.A. nie był stroną Decyzji Środowiskowej, co przesądza o tym, że nie mógł zostać ukarany karą pieniężną nałożoną przez Głównego Inspektora Ochrony Środowiska z dnia 28 października 2022 r., która była podstawą wykluczenia Emitenta z postępowań przetargowych.

Orzeczenie NSA ma potencjalnie istotne pozytywne znaczenie dla Emitenta, ponieważ podważa prawną podstawę orzeczenia Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 19 stycznia 2026 r. o wykluczeniu oferty konsorcjum Torpol-Mirbud z przetargu PKP Polskich Linii Kolejowych pn: Wykonanie dokumentacji wykonawczej i realizacja robót budowlanych, w ramach projektów: „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Białystok – Knyszyn", „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Knyszyn – Osowiec", „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Osowiec – Ełk".
W dniu 18.05.2026.r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Opolu (ul. Niedziałkowskiego 6, 45-085 Opole), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Budowa obwodnicy Prudnika w ciągu drogi krajowej nr 41" jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 89 877 600,60 złotych brutto.

W dniu 19.05.2026r Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu (ul. Siemiradzkiego 5a, 60-763 Poznań), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Zaprojektowanie i rozbudowa drogi krajowej nr 25 na odcinku Kokanin z węzłem – Biskupice Ołoboczne (obwodnica Kalisza)" jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 683 531 541,00 złotych brutto.

W dniu 22.05.2026r. Emitent otrzymał informację od spółki zależnej Emitenta - Transkol Sp. z o.o. (dalej: „Spółka zależna") z siedzibą w Kielcach, iż w postępowaniu przetargowym ogłoszonym przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., Centrum Realizacji Inwestycji Region Południowy (adres: Pl. Matejki 12, 31-157 Kraków) pn. Opracowanie projektu wykonawczego i wykonanie robót budowlanych na odcinku LOT B1_1 Sitkówka Nowiny – Miąsowa (bez stacji) od km 196,095 do km 218,129 w ramach projektu inwestycyjnego pn.: „Prace na linii kolejowej nr 8 na odcinku Skarżysko – Kamienna – Kielce - Kozłów", Etap II: odcinek Sitkówka Nowiny – Kozłów" jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: „Konsorcjum") firm w składzie:

- Pomorskie Przedsiębiorstwo Mechaniczno-Torowe Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku (ul. Sandomierska 19, 80-051 Gdańsk) – lider konsorcjum,
- TRANSKOL Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (ul. Długa 29, 25-650 Kielce) – partner konsorcjum.

Wartość oferty: 496 373 286,92 złotych brutto.

W dniu 03.06.2026r Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Bydgoszczy (ul. Fordońska 6, 85-085 Bydgoszcz), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Projekt i rozbudowa drogi krajowej nr 15 na odcinku Tywola – Brodnica - Tama Brodzka. Etap III Brodnica - Tama Brodzka" jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 71 795 957,20 złotych brutto.

W dniu 22.06.2026r Emitent otrzymał zawiadomienie od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie (ul. Mińska 25, 03 – 808 Warszawa) o unieważnieniu czynności wyboru oferty konsorcjum firm MIRBUD S.A. (lider konsorcjum) oraz Budpol Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie (partner konsorcjum) [dalej: Konsorcjum] w postępowaniu pn. Projekt i budowa autostrady A2 od węzła "Biała Podlaska" do gr. państwa; odcinek X od węzła Biała Podlaska (bez węzła) do km ok. 641+011. Zamawiający dokonał unieważnienia czynności wyboru oferty Konsorcjum na podstawie wyroku Krajowej Izby Odwoławczej.

W dniu 20.07.2026r. otrzymał informację od Zamawiającego – Politechniki Warszawskiej (adres: Pl. Politechniki 1, 00-661 Warszawa), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Budowa Hali Sportowo-widowiskowej przy stadionie „Syrenka" w Warszawie" jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 168 076 371,67 złotych brutto.

W dniu 30.07.2026r. Emitent poinformował, iż otrzymał zawiadomienie od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie (ul. Mińska 25, 03 – 808 Warszawa) o ponownym wyborze oferty konsorcjum firm MIRBUD S.A. (lider konsorcjum) oraz Budpol Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie (partner konsorcjum) [dalej: Konsorcjum] w postępowaniu pn. Projekt i budowa autostrady A2 od węzła "Biała Podlaska" do gr. państwa; odcinek X od węzła Biała Podlaska (bez węzła) do km ok. 641+011.Wartość oferty: 571 345 251,00 złotych brutto.

W dniu 06.08.2026r. Emitent otrzymał informację od spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD - KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni, (dalej: „Spółka Zależna"), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonym przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu (ul. Siemiradzkiego 5a, 60-763 Poznań) pn. „Zaprojektowanie i wybudowanie drogi krajowej S11 Szczecinek – Piła, odc. II węzeł Podgaje (bez węzła) – węzeł Jastrowie (z węzłem)" jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Spółki Zależnej Emitenta. Wartość oferty: 452 849 100,00 złotych brutto.

W dniu 25.05.2026 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Torpol S.A. podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok 2025 i przeznaczeniu kwoty 77.868.300 PLN na wypłatę dywidendy. Zwyczajne Walne Zgromadzenie ustaliło, że listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy ustala się na dzień 3 lipca 2026 roku, a termin wypłaty dywidendy na dzień 17 lipca 2026 roku. Spółka MIRBUD S.A. otrzymała dywidendę w wysokości 8.043 tys. PLN w ustalonym terminie.

W dniu 6.08.2026 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała zbycia 2.297.740 sztuk akcji Torpol S.A. z siedzibą w Poznaniu po cenie sprzedaży 62 PLN za jedną akcję. Wynik uzyskany z przeprowadzonej transakcji zostanie ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta za III kwartał 2026 roku.

W dniu 31.08.2026 Emitent otrzymał informację od spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD - KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni, (dalej: „Spółka Zależna") iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn. „Budowa południowej obwodnicy Wadowic w ciągu drogi krajowej nr 28 prowadzonym przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Krakowie (ul. Mogilska 25, 31-542 Kraków), jako najkorzystniejsza została wybrana oferta spółki zależnej Emitenta – KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni. Wartość oferty: 54 637 944,78 zł brutto.

W dniu 30 września 2026 Zarząd Emitenta podjął uchwałę o ustanowieniu programu emisji obligacji przez Spółkę (**„Program"**). Program zakłada możliwość emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 600.000.000 PLN (słownie: sześćset milionów złotych) (**„Kwota Programu"**), z tym zastrzeżeniem, że kwota ta stanowi maksymalną dopuszczalną łączną wartość nominalną wyemitowanych i niewykupionych obligacji, przy czym w dniu emisji do Kwoty Programu nie wlicza się wartości nominalnej obligacji wykupywanych w dniu emisji. Emisje obligacji w ramach Programu będą przeprowadzane w trybie określonym w art. 33 pkt 1) albo pkt 2) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**"). W przypadku oferty prowadzonej w trybie określonym w art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, oferta zostanie przeprowadzona w oparciu o wyłączenie z obowiązku publikacji prospektu przewidzianego w art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchyleniem dyrektywy 2003/71/WE.

Obligacje emitowane w ramach Programu („**Obligacje**"):

- będą emitowane na podstawie Ustawy o Obligacjach;
- będą zdematerializowanym Obligacjami niezabezpieczonymi na okaziciela;

- będą miały wartość nominalną 1.000 PLN (słownie: tysiąc złotych) lub wielokrotność tej kwoty;
- będą opiewały wyłącznie na świadczenia pieniężne określone w złotych polskich (PLN);
- zostaną wyemitowane w jednej lub kilku seriach;
- będą Obligacjami oprocentowanymi według stałej stopy procentowej lub według zmiennej stopy procentowej;
- będą: (i) zdematerializowane (zarejestrowane) w dniu emisji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod warunkiem wprowadzenia ich do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (ASO) w dniu emisji (tryb Delivery versus Payment); albo (ii) zarejestrowane w dniu emisji w ewidencji osób uprawnionych prowadzonej przez agenta emisji (tryb Free of Payment);
- w przypadku emisji w trybie Free of Payment, mogą być przedmiotem wniosku o wprowadzenie ich do obrotu w ASO.

POZOSTAŁE SPÓŁKI W GRUPIE

Po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe w pozostałych Spółkach z Grupy nie wystąpiły zdarzenia i umowy zawarte, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe

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

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

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

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

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

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

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

Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.

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

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

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

W dniu 30 września 2026 Zarząd Emitenta podjął uchwałę o ustanowieniu programu emisji obligacji przez Spółkę (**„Program”**). Program zakłada możliwość emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 600.000.000 PLN (słownie: sześćset milionów złotych) (**„Kwota Programu”**), z tym zastrzeżeniem, że kwota ta stanowi maksymalną dopuszczalną łączną wartość nominalną wyemitowanych i niewykupionych obligacji, przy czym w dniu emisji do Kwoty Programu nie wlicza się wartości nominalnej obligacji wykupywanych w dniu emisji. Emisje obligacji w ramach Programu będą przeprowadzane w trybie określonym w art. 33 pkt 1) albo pkt 2) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”). W przypadku oferty prowadzonej w trybie określonym w art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, oferta zostanie przeprowadzona w oparciu o wyłączenie z obowiązku publikacji prospektu przewidzianego w art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchyleniem dyrektywy 2003/71/WE.

Obligacje emitowane w ramach Programu („**Obligacje**”):

- będą emitowane na podstawie Ustawy o Obligacjach;
- będą zdematerializowanym Obligacjami niezabezpieczonymi na okaziciela;
- będą miały wartość nominalną 1.000 PLN (słownie: tysiąc złotych) lub wielokrotność tej kwoty;
- będą opiewały wyłącznie na świadczenia pieniężne określone w złotych polskich (PLN);
- zostaną wyemitowane w jednej lub kilku seriach;
- będą Obligacjami oprocentowanymi według stałej stopy procentowej lub według zmiennej stopy procentowej;
- będą: (i) zdematerializowane (zarejestrowane) w dniu emisji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod warunkiem wprowadzenia ich do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (ASO) w dniu emisji (tryb Delivery versus Payment); albo (ii) zarejestrowane w dniu emisji w ewidencji osób uprawnionych prowadzonej przez agenta emisji (tryb Free of Payment);
- w przypadku emisji w trybie Free of Payment, mogą być przedmiotem wniosku o wprowadzenie ich do obrotu w ASO.

Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane rozszerzone sprawozdanie finansowe za III kwartał 2026 r., nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

Tabela: Najważniejsze umowy zawarte przez MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A. po dniu sporządzenia sprawozdania finansowego

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
30.10.2026	350.000	Konsocjum • Bank Gospodarstwa Krajowego • mBank S.A.	Umowa kredytu konsorcjalnego terminowego Środki pozyskane z kredytu terminowego mogą zostać przeznaczone wyłącznie na potencjalną akwizycję podmiotu w sektorze kolejowym.

03.11.2026	464.508	GDDKiA	Projekt i budowa autostrady A2 od węzła "Biała Podlaska" do gr. państwa; odcinek X od węzła „Biała Podlaska" (bez węzła) do km ok. 641+011". konsorcjum firm w składzie: • MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum), • Budpol Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie (Partner Konsorcjum)
17.11.2026	71.720	Skarb Państwa – Komendant Wojewódzki Policji w Olsztynie	Budowa nowej siedziby Komendy Miejskiej Policji w Elblągu wraz z obiektami towarzyszącymi, ul. Lotnicza, Elbląg, dz. nr 38/35 obręb nr 23"

W dniu 7.10.2026r Emitent zawarł umowę dotyczącą programu emisji obligacji Spółki („**Obligacje**"), o łącznej maksymalnej wartości nominalnej obligacji do kwoty 600.000.000 PLN („**Program**") („**Umowa Programowa**") z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. („**Pekao**") jako m.in. koordynatorem i organizatorem oraz dealerem oraz mBank S.A. („**mBank**", a łącznie z Pekao - „**Banki**") jako m.in. organizatorem oraz dealerem. Emitent planuje pierwszą emisję Obligacji w ramach Programu jeszcze w IV kwartale 2026 r. Planowana emisja zostanie przeprowadzona w trybie oferty publicznej oraz zostanie skierowana do inwestorów kwalifikowanych.

W dniu 9.10.2026r Emitent otrzymał informację od Komendy Wojewódzkiej Policji w Olsztynie (adres: ul. Partyzantów 6/8, 10 – 521 Olsztyn), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia pn. „Budowa nowej siedziby Komendy Miejskiej Policji w Elblągu wraz z obiektami towarzyszącymi, ul. Lotnicza Elbląg" jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 88 216 160,68 złotych brutto.

W dniu 16.10.2026r otrzymał informację od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Lublinie (ul. Techniczna 4, 20-151 Lublin), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia pn. „Projekt i budowa drogi ekspresowej S17 Piaski – Hrebenne odc. realizacyjny nr 5: węzeł „Zamość Sitaniec" bez węzła – węzeł „Zamość Wschód" bez węzła" jako najkorzystniejsza została wybrana oferta spółki zależnej Emitenta, tj. KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni. Wartość oferty: 361 788 221,95 złotych brutto.
W dniu 20.10.2026r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego - Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. (adres: Al. Jerozolimskie 142B, 02-305 Warszawa), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia pn. „Zaprojektowanie i budowa układu drogowego łączącego teren lotniska CPK z siecią dróg publicznych – UMOWA WYKONAWCZA, część 1" jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum firm Emitenta oraz spółki zależnej Emitenta, tj. KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni. Wartość oferty**:** 507 628 546,33 złotych brutto.

W dniu 19.11.2026r Emitent otrzymał informację od spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD - KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni, (dalej: „Spółka Zależna"), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonym przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu (ul. Siemiradzkiego 5a, 60-763 Poznań) pn. „Zaprojektowanie i wybudowanie drogi krajowej nr S11 Szczecinek – Piła, odc. I Turowo – węzeł Podgaje (z węzłem)" jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Spółki Zależnej Emitenta. Wartość oferty: 631 541 017,86złotych brutto.

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

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

W dniu 12 marca 2026 roku na podstawie Aktu Notarialnego Rep. A Nr 2926/2026 została utworzona Spółka MRB2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 19 marca 2026 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV

Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001230226. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki MRB2 sp. z o.o. według Polskiej Klasyfikacji Działalności są „Roboty związane z budową dróg i autostrad (42.11.Z)".

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

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

Dla okresu objętego sprawozdaniem Emitent nie publikował prognoz, w poprzednich okresach.

W dniu 27.10.2026r Zarząd MIRBUD S.A. przekazał do publicznej wiadomości, przyjętą przez Zarząd MIRBUD S.A., wybraną prognozę finansową Grupy Kapitałowej Emitenta na rok obrotowy kończący się dnia 31.12.2027 r.

Prognoza wyników na okres od 1 stycznia 2027 roku do 31 grudnia 2027 roku obejmuje:

1. Skonsolidowane przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej MIRBUD: pomiędzy 4.600 mln zł a 5.100 mln zł;
2. Skonsolidowaną EBITDA Grupy Kapitałowej MIRBUD: pomiędzy 300 mln zł a 330 mln zł.

Przedstawiona powyżej prognoza skonsolidowanego wyniku Grupy Kapitałowej MIRBUD została przygotowana w oparciu o szczegółowe plany finansowe wszystkich spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

Prognoza została sporządzona przy założeniu realizacji bieżącej strategii rozwoju Grupy Kapitałowej MIRBUD, z uwzględnieniem obecnego portfela zamówień (w wysokości blisko 9 mld zł) oraz aktualnego harmonogramu ich realizacji, a także zwiększenia przychodów z robót budowlanych w segmentach kubaturowym i kolejowym przy utrzymaniu obecnej marży. Prognoza ta zakłada pozyskanie przez Emitenta dodatkowych kontraktów w ramach rządowych programów inwestycyjnych przy stabilnej sytuacji makroekonomicznej.

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

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2026r- 30.09.2026r.

Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji Emitenta.

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2026r- 30.09.2026r.

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

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2026r- 31.09.2026r..

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

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

Na dzień 30 września 2026 roku toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 25.886 tys. PLN.

Na dzień 30 września 2026 roku toczyły się sprawy sądowe dotyczące wierzytelności z powództwa Emitenta, na łączną wartość przedmiotu sporu 4.260 tys. PLN.

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

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

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

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

Łączna wartość sporów KOBYLARNIA S.A. z GDDKiA na dzień 30 września 2026 r. wynosiła 79.119 tys. PLN. Na obecnym etapie został powołany zespół biegłych sądowych.

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

Informacje nt. postepowań sądowych zostały przedstawione w Nocie nr 38 – Sprawy Sądowe do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2026r-30.09.2026r.

Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

W raportowanym okresie nie nastąpiły istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych

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

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

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

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 39 – Zobowiązania warunkowe do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2026r- 30.09.2026r..

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

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

Najważniejszym czynnikiem wpływającym na rozwój jest koniunktura w krajowym sektorze budowlanym, która w bezpośredni sposób jest uzależniona od stopy wzrostu PKB, poziomu inwestycji

krajowych, czy pozycji konkurencyjnej Spółek z Grupy MIRBUD określającej ich zdolność do pozyskiwania kontraktów i klientów. Ta z kolei w ocenie Zarządu jednostki dominującej zależeć będzie przede wszystkim od:

Czynników zewnętrznych

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

Czynników wewnętrznych:

- kondycji finansowej Spółek z Grupy w szczególności MIRBUD S.A.,
- ugruntowanej pozycji w sektorze budownictwa kubaturowego przemysłowego,
- systematycznego rozwoju Grupy w branży inżynieryjno-drogowej,
- systematycznego wypełniania portfela zamówień na lata 2026 – 2029,
- zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2026 – 2029,
- dalszego rozwijania działalności deweloperskiej poprzez realizację projektów w Łodzi, Poznaniu, Gdańsku, Bydgoszczy, Jastrzębiej Górze,
- odbudowy i komercjalizacji CH MARYWILSKA 44 sp. z o.o.,
- wysokości poziomu marży na realizacji kontraktów osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji oraz ulepszanie rozwiązań technicznych realizacji budowy, także dzięki realizacji procesu opracowania i wdrażania informatycznego systemu zarządzania (nowoczesny system zarządzania w opinii Emitenta wpłynie na poprawę kontroli nad działalnością operacyjną dzięki szczegółowym bieżącym analizom poszczególnych projektów, usprawni ewidencję finansów, wpłynie pozytywnie na efektywność pracy i ograniczy ryzyko działalności podstawowej),
- poziomu sprzedaży jednostek mieszkalnych w realizowanych inwestycjach deweloperskich,
- dalszych inwestycji w nowoczesny park maszynowy,
- osiągania zgodnych z planowanymi wyników finansowych przez spółki zależne w Grupie.

XIV. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd oraz zatwierdzone do publikacji dnia 26 listopada 2026 roku.

JERZY MIRGOS Elektronicznie podpisany przez JERZY MIRGOS Data: 2026.11.26 16:46:44 +01'00'	Sławomir Nowak Elektronicznie podpisany przez Sławomir Nowak Data: 2026.11.26 16:43:25 +01'00'
Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu
PAWEŁ KORZENIOWSKI Elektronicznie podpisany przez PAWEŁ KORZENIOWSKI Data: 2026.11.26 16:47:32 +01'00'	TOMASZ SAŁATA Elektronicznie podpisany przez TOMASZ SAŁATA Data: 2026.11.26 16:42:34 +01'00'
Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu
ANNA MARIA WIĘZOWSKA Elektronicznie podpisany przez ANNA MARIA WIĘZOWSKA Data: 2026.11.26 16:44:35 +01'00'	Elektronicznie podpisany przez: Michał Tomasz Niemyt Data: 2026-11-26 16:58:24
Anna Więzowska	Michał Niemyt
Członek Zarządu	Członek Zarządu
ANNA ZUCHORA Elektronicznie podpisany przez ANNA ZUCHORA Data: 2026.11.26 16:45:52 +01'00'	
Anna Zuchora	
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych	