

Murapol Portovo | Gdańsk



Grupa Kapitałowa Murapol S.A

SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

za lata zakończone dnia 31 grudnia 2022 roku,
31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	6
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	10
1. Informacje ogólne	13
2. Skład Grupy	13
3. Skład Zarządu jednostki dominującej.....	19
4. Skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej.....	20
5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	22
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	22
6.1. Profesjonalny osąd	22
6.2. Niepewność szacunków i założeń.....	23
7. Podstawa sporządzenia skonsolidowanych historycznych informacji finansowych	26
7.1. Oświadczenie o zgodności	26
7.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych	26
8. Istotne zasady rachunkowości	27
9. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	53
10. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	54
11. Przychody z umów z klientami.....	55
11.1. Przychody w podziale na kategorie.....	55
11.2. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami	57
11.3. Zobowiązania do wykonania świadczeń	59
12. Segmenty operacyjne.....	60
13. Przychody i koszty.....	64
13.1. Pozostałe przychody operacyjne.....	64
13.2. Pozostałe koszty operacyjne.....	64
13.3. Przychody finansowe	65
13.4. Koszty finansowe	65
13.5. Koszty według rodzajów	66
13.6. Koszty świadczeń pracowniczych	66
14. Składniki innych całkowitych dochodów.....	67
15. Działalność zaniechana.....	67
16. Podatek dochodowy	69
16.1. Obciążenie podatkowe	69
16.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	69
16.3. Odroczony podatek dochodowy	70
17. Zysk/strata przypadający na jedną akcję	73
18. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	74
19. Rzeczowe aktywa trwałe	75
20. Leasing	77
20.1. Zobowiązania z tytułu leasingu.....	77
21. Nieruchomości inwestycyjne	78
22. Aktywa niematerialne	79
23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	82
24. Pozostałe aktywa.....	83
24.1. Pozostałe aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)	83
24.2. Pozostałe aktywa niefinansowe (krótko i długoterminowe)	83
25. Świadczenia pracownicze.....	84
26. Zapasy	84

27. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótko i długoterminowe) ...	86
28. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	87
29. Kapitał własny	87
29.1. Kapitał podstawowy	87
29.1.1. Wartość nominalna akcji	87
29.1.2. Prawa akcjonariuszy / Struktura kapitału podstawowego	87
29.1.3. Emisja akcji.....	88
29.1.4. Akcjonariusze o znaczącym udziale	88
29.2. Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/niepokryte straty oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy	88
29.3. Udziały niekontrolujące.....	90
30. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz pozostałe zobowiązania finansowe.....	90
31. Rezerwy	95
31.1. Zmiany stanu rezerw	95
32. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania (krótko i długoterminowe)	97
32.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	97
32.2. Kaucje budowlane	97
33. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	97
34. Zobowiązania inwestycyjne.....	98
35. Zobowiązania warunkowe.....	99
35.1. Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje niefinansowe ..	99
35.2. Sprawy sądowe	101
35.3. Postępowania administracyjne	103
35.4. Rozliczenia podatkowe.....	105
36. Informacje o podmiotach powiązanych	106
36.1. Jednostka dominująca wobec Murapol S.A.	106
36.2. Jednostka dominująca najwyższego szczebla	106
36.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi	106
36.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	106
36.4.1. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy.....	106
36.5. Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	108
37. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	110
38. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	110
38.1. Ryzyko stopy procentowej.....	110
38.2. Ryzyko walutowe	112
38.3. Ryzyko kredytowe	112
38.4. Ryzyko związane z płynnością	114
39. Instrumenty finansowe.....	116
39.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	116
39.2. Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów finansowych.....	117
39.3. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej.....	119

39.4. Zabezpieczenia.....	121
40. Zarządzanie kapitałem.....	121
41. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	121
42. Struktura zatrudnienia.....	121
43. Wpływ sytuacji makroekonomicznej, konfliktu zbrojnego na Ukrainie, COVID-19 oraz kwestii klimatycznych na sprawozdanie finansowe.....	122
44. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	124

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku

	Nota	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Działalność kontynuowana				
Przychody z umów sprzedaży mieszkań	11.1	865 519	881 271	836 156
Przychody z PRS	11.1	133 785	194 267	-
Przychody ze sprzedaży towarów	11.1	1 573	1 016	7 388
Pozostałe przychody ze sprzedaży	11.1	4 783	8 662	10 902
Przychody ze sprzedaży		1 005 660	1 085 215	854 446
Koszt własny sprzedaży	13.5	(650 387)	(721 685)	(637 003)
w tym skapitalizowane koszty finansowe		(15 549)	(34 103)	(47 792)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		355 272	363 530	217 443
Pozostałe przychody operacyjne	13.1	1 690	8 377	6 063
Koszty sprzedaży	13.5	(29 537)	(30 692)	(36 776)
Koszty ogólnego zarządu	13.5	(58 220)	(59 287)	(48 432)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	27	180	4 970	(8 048)
Utrata wartości aktywów niematerialnych	22	(2 000)	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	13.2	(12 136)	(4 583)	(10 956)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		255 249	282 314	119 294
Przychody finansowe	13.3	14 297	6 162	3 499
Koszty finansowe	13.4	(2 304)	(3 374)	(1 957)
Zysk/(strata) brutto		267 243	285 102	120 836
Podatek dochodowy	16.2	(54 344)	(59 137)	(29 591)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej		212 898	225 965	91 245
Zysk/(strata) netto z działalności zaniechanej	15	-	-	(10 475)
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy		212 898	225 965	80 770
Inne całkowite dochody netto	14	351	22	1 391
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA ROK		213 249	225 987	82 161
Zysk/(strata) przypadający/a na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	17	211 832	224 963	80 382
Udziały niekontrolujące		1 066	1 002	388
Całkowity dochód przypadający na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej		212 183	224 985	81 773
Udziały niekontrolujące		1 066	1 002	388
Zysk netto na jedną akcję (w PLN):				
Podstawowy i rozwodniony z zysku za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	17	5,19	5,51	1,97
Zysk netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN):		5,19	5,51	2,22
Zysk netto na jedną akcję z działalności zaniechanej przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN):		-	-	(0,25)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na dzień 31 grudnia 2022 roku

	Nota	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
AKTYWA				
Aktywa trwałe		72 941	172 804	203 759
Aktywa niematerialne	22	6 521	8 567	7 547
Rzeczowe aktywa trwałe	19	5 898	8 274	8 606
Nieruchomości inwestycyjne	21	-	2 501	78 162
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	233
Pozostałe długoterminowe należności	27	-	7	12 181
Kaucje budowlane	-	-	-	4
Pozostałe aktywa finansowe	24.1	120	71 158	4 370
Pozostałe aktywa niefinansowe	24.2	780	906	896
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	16.3	59 621	81 391	91 760
Aktywa obrotowe		1 656 662	1 448 530	1 032 352
Zapasy	26	1 243 859	1 019 994	786 408
Koszty pozyskania kontraktów	11.2	20 211	17 406	20 642
Należności z tytułu dostaw i usług	27	40 453	68 172	12 122
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 597	522	419
Należności pozostałe	27	36 840	47 131	51 785
Kaucje budowlane		13	11	3
Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych		3 131	372	-
Pozostałe aktywa finansowe	24.1	35	-	8 684
Pozostałe aktywa niefinansowe	24.2	1 503	1 934	2 705
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych		39 498	25 120	27 582
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28	269 522	267 869	122 002
SUMA AKTYWÓW		1 729 603	1 621 334	1 236 110

Nota	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
PASYWA			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	29	436 760	499 933
Kapitał podstawowy		2 040	2 040
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		1 587	1 236
Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy, oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty*		221 302	271 694
Wynik finansowy roku obrotowego		211 832	224 963
Udziały niekontrolujące	29.3	2 770	5 045
Kapitał własny ogółem		439 530	504 978
Zobowiązania długoterminowe		411 181	345 108
Oprocentowane kredyty i pożyczki	30	365 497	276 450
Pozostałe zobowiązania finansowe	30	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	20.1	1 134	1 618
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16.3	25 013	46 052
Kaucje budowlane długoterminowe	32.2	19 506	20 958
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	32.1	31	30
Zobowiązania krótkoterminowe		878 892	771 248
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	32.1	75 340	105 350
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	30	46 675	48 142
Pozostałe zobowiązania finansowe	30	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	20.1	12 567	10 423
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		13 544	16 088
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	32.1	7 170	6 110
Rezerwy	31.1	6 394	1 051
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych netto		2 510	2 179
Kaucje budowlane	32.2	37 277	30 490
Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych	11.2	26 065	21 815
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	11.2	651 350	529 600
Zobowiązania ogółem		1 290 073	1 116 356
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		1 729 603	1 621 334
		1 621 334	1 236 110

*w ramach tej pozycji znajduje się płatność w formie akcji dotycząca programu motywacyjnego opisanego w nocie 36.4.1

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku

	Nota	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) brutto		267 243	285 102	110 256
Z działalności kontynuowanej		267 243	285 102	120 836
Z działalności zaniechanej		-	-	(10 579)
Korekty o pozycje:		(108 137)	(100 639)	144 626
Amortyzacja	13.5	4 359	4 428	4 653
Wycena i zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności		553	(672)	4 441
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów	33	38 015	(39 226)	46 745
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(193 579)	(176 679)	31 662
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych		(2 634)	(381)	18 131
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych	33	(14 378)	2 462	73 091
Koszty premii motywacyjnej		(19 364)	51 482	16 173
Kapitał pracujący w spółkach zależnych na dzień zbycia		1 700	1 700	1 275
Przychody finansowe		-	(482)	39 190
Koszty finansowe	33	(6 552)	(6 162)	(3 506)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu umów z klientami		14 885	37 477	50 420
Zmiana stanu rezerw	33	119 377	99 569	(86 490)
Podatek dochodowy zapłacony		5 674	(8 646)	(20 799)
Zysk z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		(57 424)	(53 332)	(38 519)
Zysk na sprzedaży spółki zależnej		(180)	(5 750)	-
Strata na sprzedaży działalności zaniechanej		-	(5 643)	-
Odpis wartości firmy		-	-	4 542
Odpis wartości aktywów finansowych		2 000	-	-
Pozostałe		-	-	4 493
		(589)	(783)	(877)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		159 106	184 463	254 882
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				

	Nota	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		72	205	57
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		(2 690)	(321)	(1 307)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	21	3 037	8 393	-
Sprzedaż spółki zależnej		-	3 800	-
Środki pieniężne w spółkach zależnych na dzień zbycia		-	(472)	(5 196)
Sprzedaż pozostałych aktywów finansowych		3	11 385	-
Nabycie pozostałych aktywów finansowych		-	(65)	-
Odsetki otrzymane		278	1	-
Spłata udzielonych pożyczek		65	16	12
Udzielenie pożyczek		-	(1 412)	(4 205)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		765	21 530	(10 639)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów	39.3	121 677	52 418	182 150
Nabycie udziałów niekontrolujących	29.3	(1 397)	(1 632)	(1 000)
Spłaty zobowiązań faktoringowych	39.3	-	(20 442)	(162 719)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	39.3	(3 368)	(3 738)	(3 079)
Spłata pożyczek/kredytów	39.3	(48 100)	(43 600)	(112 444)
Wykup obligacji	39.3	-	(25 221)	(73 292)
Spłaty zobowiązań z tytułu sprzedaży wierzytelności	39.3	-	(3 253)	(93 864)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	18	(201 204)	-	-
Dywidendy wypłacone udziałowcom niekontrolującym		(803)	-	-
Odsetki i prowizje bankowe	39.3	(25 023)	(14 658)	(23 806)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(158 218)	(60 126)	(288 054)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1 653	145 867	(43 809)
Środki pieniężne na początek okresu		267 869	122 002	165 812
Środki pieniężne na koniec okresu		269 522	267 869	122 002
<i>W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</i>		5 508	3 043	2 225*

* środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania na dzień 1 stycznia 2020 wynosiły 6 415 tys. PLN.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku

Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej								
Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/niepokryte straty*	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem	
Na dzień 1 stycznia 2022 roku	29	2 040	1 236	496 657	-	499 933	5 045	504 978
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	-	211 832	211 832	1 066	212 898
Inne całkowite dochody netto za rok		-	351	-	-	351	-	351
Całkowity dochód za okres		-	351		211 832	212 183	1 066	213 249
Inne zmiany w strukturze Grupy	29	-	-	1 142	-	1 142	(2 539)	(1 397)
Dywidendy	29	-	-	(278 197)	-	(278 197)	(803)	(279 000)
Płatności w formie akcji	36.4.1			1 700		1 700		1 700
Na dzień 31 grudnia 2022 roku		2 040	1 586	221 302	211 832	436 760	2 770	439 530

*w ramach tej pozycji znajduje się płatność w formie akcji dotycząca programu motywacyjnego opisanego w nocie 36.4.1

za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku

Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej								
Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwy oraz zyski zatrzymane/niepokryte straty*	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem	
Na dzień 1 stycznia 2021 roku	29	2 040	1 215	270 688	-	273 943	5 885	279 828
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	-	224 963	224 963	1 002	225 965
Inne całkowite dochody netto za rok		-	22	-	-	22	-	22
Całkowity dochód za okres		-	22	-	224 963	224 985	1 002	225 987
Inne zmiany w strukturze Grupy	29	-	-	(694)	-	(694)	(1 843)	(2 537)
Dywidendy	29	-	-	-	-	-	-	-
Płatności w formie akcji 36.4.1		-	-	1 700	-	1 700	-	1 700
Na dzień 31 grudnia 2021 roku		2 040	1 236	271 694	224 963	499 933	5 045	504 978

*w ramach tej pozycji znajduje się płatność w formie akcji dotycząca programu motywacyjnego opisanego w nocie 36.4.1

za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku

Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej								
Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty*	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem	
Na dzień 1 stycznia 2020 roku	29	2 040	(176)	186 171	-	188 035	(635)	187 400
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	-	80 382	80 382	388	80 770
Inne całkowite dochody netto za rok		-	1 391	-	-	1 391	-	1 391
Całkowity dochód za okres		-	1 391	-	80 382	81 773	388	82 161
Zbycie spółek zależnych	29	-	-	(455)	-	(455)	11 612	11 157
Inne zmiany w strukturze Grupy		-	-	3 315	-	3 315	(5 480)	(2 165)
Dywidendy	29	-	-	-	-	-	-	-
Płatności w formie akcji	36.4.1	-	-	1 275	-	1 275	-	1 275
Na dzień 31 grudnia 2020 roku		2 040	1 215	190 306	80 382	273 943	5 885	279 828

*w ramach tej pozycji znajduje się płatność w formie akcji dotycząca programu motywacyjnego opisanego w nocie 36.4.1

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku oraz zawiera dane porównawcze za lata zakończone 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku.

Grupa Kapitałowa Murapol S.A. („Grupa” lub „Grupa Kapitałowa”) składa się z Murapol S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”) i jej spółek zależnych (patrz Nota 2).

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Bielska-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000275523. Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 072695687. Siedziba Spółki mieści się w Bielsku-Białej przy ul. Dworkowej 4.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Grupy są:

- budowa i sprzedaż budynków mieszkalnych,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych.

Spółka jest podmiotem dominującym najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej Murapol S.A.

2. Skład Grupy

W skład Grupy wchodzi Murapol S.A. oraz następujące spółki zależne:

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy			Zakres działalności
		w kapitale			
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020	
Murapol S.A.	Polska	n/d	n/d	n/d	Działalność holdingowa i finansowa
Spółki zależne posiadane przez Murapol S.A. wyłącznie bezpośrednio					
Murapol Real Estate S.A. (1) (4) (5) [14] [15] [19]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa, działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Locomotive Management Ltd	Cypr	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Projekt 59 sp. z o.o. [3] [6] [7] [8][16]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Media Deweloper.pl sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Usługi marketingowe
Murapol Czerwieńskiego sp. z o.o. [10]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Invest sp. z o.o. [10]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność holdingowa

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy			Zakres działalności
		w kapitale			
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020	
Murapol Jaškowa Dolina sp. z o.o. [16]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Nord sp. z o.o. [10]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Nowe Winogrody sp. z o.o. [10]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Projekt 28 sp. z o.o. [11]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 29 sp. z o.o. [18]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 30 sp. z o.o. [11]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 31 sp. z o.o. [16]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 32 sp. z o.o. [16]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 34 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 36 sp. z o.o. [16]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 37 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 38 sp. z o.o. [3]	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 39 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 40 sp. z o.o. [11]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 41 sp. z o.o. [8]	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 42 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 43 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 44 sp. z o.o. [11]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 45 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 46 sp. z o.o.	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy			Zakres działalności
		w kapitale			
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020	
Murapol Projekt 48 sp. z o.o. [16]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 49 sp. z o.o. [16]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 50 sp. z o.o. [16]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol & M Investment sp. z o.o. (8)	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Staromiejskie Apartamenty sp. z o.o. [11]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Wola sp. z o.o. [10]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność holdingowa
Murascot Ltd [18]	Wielka Brytania	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
TP XIX Capital sp. z o.o. [12]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność holdingowa
TP XVII Capital sp. z o.o. [12]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Projekt sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Spółki zależne posiadane przez Murapol S.A. bezpośrednio i pośrednio*					
Cross Bud S.A. [4] [15]	Polska	92,81%	89,21%	85,62%	Sprzedaż hurtowa mat. Budowlanych
Home Credit Group Finanse i Nieruchomości sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybud. przez spółki z Grupy
MFM Capital 2 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
MFM Capital 3 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
MFM Capital 4 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
MFM Capital 5 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
MFM Capital 6 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murager GmbH	Niemcy	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Architects Drive S.A.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność projektowa, akwizycje gruntów na rzecz spółek z Grupy
Murapol Asset Management S. A. w likwidacji (9)	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Centrum Usług Wspólnych sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Usługi związane z księgowością i administrowaniem
Murapol Czerwieńskiego sp. z o.o. sp.j. [18] [20]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Garbarnia sp. z o.o. [11]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność holdingowa
Murapol Garbarnia sp. z o.o. sp.j. [20]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy			Zakres działalności
		w kapitale			
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020	
Murapol Invest sp. z o.o. GDA II sp.j. [18] [20]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Invest sp. z o.o. GDA S.K.A.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Nord sp. z o.o. Partner sp.j. [18] [20]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Nowe Winogrody sp. z o.o. sp.j. [20]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Nowy Złocień 23 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 26 sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 27 sp. z o.o. [7] [13]	Polska	100,00%	90,00%	80,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 33 sp. z o.o. w likwidacji [9]	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt 35 sp. z o.o. [6] [13]	Polska	100,00%	90,00%	80,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. sp.j. [20]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. & S-ka Nowe Czyżyny sp.j. [13]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 1 sp.j. [9] [20]	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 10 sp.j. [9] [20]	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 11 sp.j. (9) [20]	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 12 sp.j. [20]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 13 sp.j. (9) [20]	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 15 sp.j. [18] [20]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 16 sp.j. (9) [20]	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 2 sp.j. (9) [20]	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy			Zakres działalności
		w kapitale			
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020	
Murapol Projekt sp. z o.o. 2014 sp.j. [18] [20]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 23 sp.j. [20]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 24sp.j. [18] [20]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. 3 sp.j. [20]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. BBA sp.j. (9) [20]	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. Deweloper sp.j. [20]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Projekt sp. z o.o. PP sp.j. [18] [20]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Radockiego sp. z o.o. (2)	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Smidowicza sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Westini sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Wola House sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Murapol Wola sp. z o.o. sp.j. [9] [20]	Polska	n/d	100,00%	100,00%	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu
Partner S.A.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność budowlana
Petrofox sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Platforma Mieszkaniowa S.A. [14]	Polska	n/d	n/d	75,00%	Usługi pośrednictwa sprzedaży nieruchomości
Polski Deweloperski FIZ	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
TP III Capital sp. z o.o. [12]	Polska	100,00%	100,00%	100,00%	Działalność holdingowa
Wybieram.to sp. z o.o. [11]	Polska	n/d	n/d	100,00%	Usługi pośrednictwa sprzedaży nieruchomości
Murapol HRE 1 sp. z o.o. (wcześniej Murapol Projekt Sp. z o.o. HRE 1 SKA)[3] [13] [17]	Polska	n/d	100,00%	-	Działalność holdingowa
Murapol HRE 2 sp. z o.o. (wcześniej Murapol Projekt Sp. z o.o. HRE 2 SKA)[3] [13] [17]	Polska	n/d	100,00%	-	Działalność holdingowa
Otła 12 sp.z o.o. [1]	Polska	100,00%	-	-	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu

* Murapol posiada udziały częściowo bezpośrednio i częściowo pośrednio lub wyłącznie pośrednio.

n/d - nie dotyczy

Udział w kapitale odpowiada udziałowi w głosach.

W okresie sprawozdawczym 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy:

[1] 21 marca 2022 roku spółka zależna Murapol Real Estate S.A. nabyła, od Solter Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych, 100 % udziałów w spółce OTLA 12 Sp. z o.o. za łączną cenę 10 500 tys. PLN,

[2] 1 kwietnia 2022 roku – spółki zależna: Murapol Radockiego Sp. z o.o. została połączona ze spółką Murapol Westini sp. z o.o.,

[3] 1 kwietnia 2022 roku – spółki zależne: Murapol HRE 1 sp. z o.o., Murapol HRE 2 sp. z o.o., Murapol Projekt 38 sp. z o.o. zostały połączone ze spółką Murapol Projekt 59 sp. z o.o.,

[4] 10 maja 2022 roku – Murapol Real Estate S.A. nabyła 3,6% akcji w Cross Bud S.A., przez co pośredni udział Murapol s.a. w kapitale tej spółki wzrósł do 92,8%; cena nabycia wyniosła 500 tys. PLN.

[5] uchwałą z dnia 14 czerwca 2022 roku, Murapol S.A. zwiększył swoje zaangażowanie w spółkę Murapol Real Estate S.A. poprzez podwyższenie kapitału o kwotę 7 240 tys. PLN,

[6] 19 września 2022 roku Murapol Projekt 59 Sp. z o.o. nabył od spółki Park s.a. 10% udziałów w spółce Murapol Projekt 35 Sp. z o.o. Cena nabycia wyniosła 1111 tys. PLN. W wyniku transakcji Grupa zwiększyła udział w spółce Murapol Projekt 35 Sp. z o.o. z 90% do 100% udziału w kapitale.

[7] 6 października 2022 roku Murapol Projekt 59 Sp. z o.o. nabył od spółki Park s.a. 10% udziałów w spółce Murapol Projekt 27 Sp. z o.o. Cena nabycia wyniosła odpowiednio 598 tys. PLN. W wyniku transakcji Grupa zwiększyła udział w spółce Murapol Projekt 27 Sp. z o.o. z 90% do 100% udziału w kapitale.

[8] 1 grudnia 2022 roku – spółki zależne: Murapol Projekt 41 sp. z o.o., Murapol & M Investment sp. z o.o. oraz Murapol Projekt 46 sp. z o.o. zostały połączone ze spółką Murapol Projekt 59 sp. z o.o.,

[9] spółka zlikwidowana w 2022 roku.

W okresie sprawozdawczym 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy:

[10] 1 lutego 2021 roku – spółki Murapol Czerwieńskiego sp. z o.o., Murapol Invest sp. z o.o., Murapol Nord sp. z o.o., Murapol Nowe Winogrody sp. z o.o., Murapol Wola sp. z o.o. zostały połączone ze spółką Murapol Projekt sp. z o.o.

[11] 1 kwietnia 2021 roku – spółki Murapol Projekt 28 sp. z o.o., Murapol Projekt 30 sp. z o.o., Murapol Staromiejskie Apartamenty sp. z o.o., Murapol Projekt 40 sp. z o.o., Murapol Projekt 44 sp. z o.o., Murapol Garbarnia sp. z o.o. oraz Wybieram.to sp. z o.o. zostały połączone ze spółką Murapol & M Investment sp. z o.o.

[12] 1 kwietnia 2021 roku – spółki TP XVII Capital sp. z o.o. oraz TP XIX Capital sp. z o.o. zostały połączone ze spółką TP III Capital sp. z o.o.

[13] 23 kwietnia 2021 roku – Murapol S.A. nabył od Murapol HRE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych 100% udziałów w spółkach Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HRE 1 SKA oraz Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HRE 2 SKA (spółki holdingowe, których aktywa stanowiły głównie udziały w jednostkach zależnych Murapol); cena nabycia wyniosła odpowiednio 941 tys. PLN i 179 tys. PLN. W wyniku transakcji Grupa zwiększyła udział w spółce Murapol Projekt 27 Sp. z o.o. z 80% do 90% udziału w kapitale oraz Murapol Projekt 35 Sp. z o.o. z 80% do 90% udziału w kapitale.

[14] 15 lipca 2021 roku – Murapol Real Estate S.A. zbyła wszystkie posiadane przez spółkę akcje w Platforma Mieszkaniowa S.A., szczegóły w notcie 13.1.

[15] 5 sierpnia 2021 roku – Murapol Real Estate S.A. nabyła 3,6% akcji w Cross Bud S.A., przez co udział Grupy w kapitale tej spółki wzrósł do 89,2%; cena nabycia wyniosła 500 tys. PLN.

[16] 1 grudnia 2021 roku – spółki Murapol Projekt 31 Sp. z o.o., Murapol Projekt 32 Sp. z o.o., Murapol Projekt 36 Sp. z o.o., Murapol Projekt 48 Sp. z o.o., Murapol Projekt 49 Sp. z o.o., Murapol Projekt 50 Sp. z o.o., Murapol Jaśkowa Dolina Sp. z o.o. zostały połączone ze spółką Murapol Projekt 59 Sp. z o.o.

[17] zmiana nazwy i formy prawnej na spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zarejestrowana w 2021 roku.

[18] spółka zlikwidowana w 2021 roku.

W okresie sprawozdawczym 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy:

[19] w dniu 24 kwietnia 2020 roku Murapol Real Estate S.A. zbył na rzecz osoby fizycznej 100% udziałów w kapitale zakładowym Maji sp. z o.o. Tym samym Grupa utraciła kontrolę nad spółkami Partnerbud S.A. oraz bezpośrednio zależną od niej Instal Lublin S.A. Transakcja została opisana w notcie 15.

[20] zmiana formy prawnej na spółkę jawną, zarejestrowana w 2020 roku.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

3. Skład Zarządu jednostki dominującej

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2022 roku wchodził:

- Nikodem Iskra – Prezes Zarządu
- Przemysław Kromer – Członek Zarządu
- Iwona Sroka – Członek Zarządu

W 2022 i do dnia zatwierdzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Spółki.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2021 roku wchodził:

- Nikodem Iskra – Prezes Zarządu
- Przemysław Kromer – Członek Zarządu
- Iwona Sroka – Członek Zarządu

W 2021 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- w dniu 26 lipca 2021 roku Pan Michał Feist złożył oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu z tym dniem.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2020 roku wchodził:

- Nikodem Iskra – Prezes Zarządu
- Michał Feist – Wiceprezes Zarządu
- Iwona Sroka – Członek Zarządu
- Przemysław Kromer – Członek Zarządu

W 2020 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- w dniu 10 kwietnia 2020 roku Pan Robert Dobrowolski złożył oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Zarządu z tym dniem;
- uchwałą z dnia 10 kwietnia 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Przemysława Kromera w skład Zarządu Spółki na funkcję Członka Zarządu;

4. Skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Na dzień 31 grudnia 2022 roku skład osobowy Rady Nadzorczej prezentował się następująco:

- John Ruane – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Maciej Dyjas – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Fijołek – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- William Twemlow – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Justyna Bauta-Szostak – Członek Rady Nadzorczej
- Lukas Gradischnig – Członek Rady Nadzorczej
- Brendan O'Mahony – Członek Rady Nadzorczej
- Nebil Senman – Członek Rady Nadzorczej

W 2022 roku i do dnia zatwierdzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych nie miały miejsca zmiany składu Rady Nadzorczej Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku skład osobowy Rady Nadzorczej prezentował się następująco:

- John Ruane – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Maciej Dyjas – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Fijołek – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

- William Twemlow – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Justyna Bauta-Szostak – Członek Rady Nadzorczej
- Lukas Gradischnig – Członek Rady Nadzorczej
- Brandan O'Mahony – Członek Rady Nadzorczej
- Nebil Senman – Członek Rady Nadzorczej

W 2021 roku miały miejsce następujące zmiany składu Rady Nadzorczej Spółki:

- uchwałą z dnia 29 lipca 2021 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odwołało Pana Leszka Kołodzieja ze składu Rady Nadzorczej;
- uchwałą z dnia 29 lipca 2021 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Panią Justynę Bauta-Szostak w skład Rady Nadzorczej;
- uchwałą z dnia 29 lipca 2021 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Pana Brandana O'Mahony w skład Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku skład osobowy Rady Nadzorczej prezentował się następująco:

- John Ruane – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Maciej Dyjas – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Fijołek – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- William Twemlow – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Lukas Gradischnig – Członek Rady Nadzorczej
- Nebil Senman – Członek Rady Nadzorczej
- Leszek Kołodziej – Członek Rady Nadzorczej

W 2020 roku miały miejsce następujące zmiany składu Rady Nadzorczej Spółki:

- Uchwałą z dnia 13 lutego 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odwołało Pana Wiesława Cholewę ze składu Rady Nadzorczej;
- Uchwałą z dnia 13 lutego 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odwołało Pana Leszka Kołodzieja ze składu Rady Nadzorczej;
- Uchwałą z dnia 13 lutego 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odwołało Pana Michała Dziudę ze składu Rady Nadzorczej;
- Uchwałą z dnia 13 lutego 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Pana Johna Ruane w skład Rady Nadzorczej;
- Uchwałą z dnia 13 lutego 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Pana Macieja Dyjasa w skład Rady Nadzorczej;
- Uchwałą z dnia 13 lutego 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Pana Piotra Fijołek w skład Rady Nadzorczej;
- Uchwałą z dnia 13 lutego 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Pana Williama Twemlow w skład Rady Nadzorczej;
- Uchwałą z dnia 13 lutego 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Pana Lukasa Gradischnig w skład Rady Nadzorczej;
- Uchwałą z dnia 13 lutego 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Pana Nebila Senman w skład Rady Nadzorczej;

- Uchwałą z dnia 13 lutego 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Pana Leszka Kołodzieja w skład Rady Nadzorczej;

5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 24 listopada 2023 roku.

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

6.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy wymaga od Zarządu jednostki dominującej dokonania osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Zarząd dokonał następujących osądów, które mają największy wpływ na przedstawiane wartości bilansowe aktywów i zobowiązań.

Ujmowanie przychodów

Przychody ze sprzedaży są ujmowane przez Grupę zgodnie z MSSF 15 Przychody z umów z klientami, tj. w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego jednostka spodziewa się być uprawniona w zamian za przekazanie towarów lub usług klientowi, gdy (lub kiedy) jednostka wypełni zobowiązanie do świadczenia usługi poprzez przeniesienie przyrzeczonego towaru lub usługi (tj. składnika aktywów) na klienta. Składnik aktywów jest przekazywany, gdy (lub kiedy) klient uzyskuje nad nim kontrolę. W Grupie występują przychody wynikające z zobowiązań do wykonania świadczenia spełniane w określonym momencie jak i spełniane w miarę upływu czasu. Zobowiązania do wykonania świadczenia spełniane w miarę upływu czasu dotyczyły segmentu przemysłowego, który został zakwalifikowany jako działalność zaniechana.

Zobowiązania do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w określonym momencie obejmują głównie sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych. W procesie stosowania opisanej powyżej polityki rachunkowości, osąd Zarządu wymagany jest przy ustalaniu, kiedy następuje przeniesienie kontroli nad lokalem mieszkalnym lub usługowym na rzecz klienta. Zgodnie z opinią Zarządu jednostki dominującej przeniesienie to następuje w momencie podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego przez klienta, pod warunkiem otrzymania zapłaty za lokal oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości została w znacznym stopniu ukończona.

Zobowiązania do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu obejmują kontrakty budowlane. Stosowanym przez Grupę sposobem pomiaru wartości dóbr

i usług, które są przekazywane klientom w miarę upływu czasu, jest metoda oparta na wynikach. Wedle tej metody przychody z wykonania kontraktów budowlanych ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego bezpośrednim pomiarem wykonanych prac od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu. Podstawowym elementem umożliwiającym wycenę przychodów ze sprzedaży są budżety poszczególnych kontraktów. Budżety podlegają procesowi aktualizacji (rewizji) w oparciu o bieżące informacje i są zatwierdzane przez Zarząd. W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu budowlanego przekroczą łączne przychody, zgodnie z MSR 37 przewidywana strata (nadwyżka kosztów nad przychodami) obciąża koszty operacyjne oraz drugostronnie tworzona jest rezerwa na umowy rodzące obciążenia (rezerwa na straty na kontraktach). Wysokość przewidywanej straty jest również aktualizowana podczas rewizji budżetów i jest najlepszym szacunkiem kosztów, które spółki Grupy będą musiały ponieść, by ukończyć dany kontrakt budowlany.

Factoring odwrotny

Grupa do 2021 roku była stroną faktoringu odwrotnego w postaci umów obsługi płatności opartych o spłatę zobowiązań wobec dostawców przez stronę finansującą. Grupa prezentuje te rozliczenia jako zobowiązania finansowe ze względu na następujące okoliczności:

- termin płatności zobowiązań z tytułu faktoringu wynosi powyżej 100 dni w przeciwieństwie do zobowiązań z tytułu dostaw i usług, których termin płatności wynosi od 7 do 90 dni;
- od zobowiązań z tytułu faktoringu naliczane są odsetki, natomiast zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane;
- rozliczenia z tytułu faktoringu wpływają na ograniczenie konieczności wykorzystania innych instrumentów finansowania działalności operacyjnej, natomiast zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie ograniczają wykorzystania innych instrumentów finansowania.

6.2. Niepewność szacunków i założeń

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku obrotowym. Grupa przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian nie będących pod kontrolą Grupy. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

Odpis aktualizujący wartości firmy

Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości firmy. Wymagało to oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisana jest wartość firmy. Oszacowanie wartości użytkowej polega na ustaleniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania w celu obliczenia bieżącej wartości tych przepływów. Przyjęte w tym celu założenia zostały przedstawione w nocie 22.

Utrata wartości zapasów

Jeśli przewiduje się, że projekt deweloperski będzie generował stratę, skutkuje to odpisem aktualizującym zapasów do poziomu ich wartości netto możliwej do uzyskania (przez którą rozumie się szacunkową cenę sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej pomniejszona o szacowane koszty przygotowania sprzedaży i szacunkowe koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku), który ujmowany jest niezwłocznie w rachunku zysków i strat. Odpis aktualizacyjny może również dotyczyć nieruchomości, dla których proces deweloperski obciążony jest ryzykiem istotnego przesunięcia w czasie.

Dla każdego projektu deweloperskiego przygotowywane są budżety, które obejmują zarówno dokonane jak i przyszłe przepływy środków pieniężnych dla każdego realizowanego projektu. Budżety te aktualizowane są przynajmniej raz na kwartał. Dla celów badania utraty wartości przewidywana możliwa do uzyskania wartość netto ze sprzedaży lokali w projekcie deweloperskim porównywana jest z jego bieżącą wartością bilansową. Jeśli marża na projekcie jest dodatnia, wówczas nie ma potrzeby tworzenia odpisu z tytułu utraty wartości zapasów. Ujemna marża wskazuje na utratę wartości i potrzebę utworzenia odpisu aktualizującego.

Odpis aktualizacyjny ujmowany jest w koszcie własnym sprzedaży. Ewentualne odwrócenie takiego odpisu na utratę wartości dla danego projektu jest możliwe, jeśli przewidywana wartość marży na tym projekcie przybierze wartość dodatnią.

Utrata wartości należności handlowych

Grupa wykorzystuje macierze rezerw do wyceny odpisu na oczekiwane straty kredytowe w odniesieniu do należności handlowych. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych, należności handlowe zostały pogrupowane na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego. Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych podlega wycenie przez Zarząd w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu metody transakcji porównywalnych (opartej o analizę aktualnych cen występujących w podobnych transakcjach na rynku) i/lub w oparciu o wyceny wewnętrzne.

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Grupa kieruje się profesjonalnym osądem. Sposób ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych został przedstawiony w notcie 39.1.

Stawki amortyzacyjne

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

Aktywa i zobowiązania z tytułu kontraktów

Spółki Grupy realizują większość kontraktów budowlanych jako generalny wykonawca, korzystając w szerokim zakresie z usług podwykonawców. Wykonane prace budowlane podlegają zatwierdzeniu przez zlecającego w procesie odbioru robót poprzez podpisanie odpowiedniego protokołu oraz wystawienie faktury. Na każdy dzień bilansowy istnieje pewna część wykonanych, ale niepotwierdzonych i niezafakturowanych prac przez podwykonawców, które spółki Grupy ujmują jako koszty kontraktu zgodnie z zasadą memoriałową. Wysokość kosztów z tytułu wykonanych, ale niezafakturowanych prac jest określana przez służby techniczne na podstawie kosztorysów bazujących na umowach zawartych z podwykonawcami.

Rezerwy na spory sądowe

Spółki Grupy są stronami postępowań sądowych. Departamenty prawne oraz zarządy spółek Grupy dokonują szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi sprawami i na tej podstawie podejmują decyzje o konieczności ujęcia skutków tych postępowań w księgach spółek Grupy oraz wysokości rezerwy.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, ponadto rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywn, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Grupa ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 *Podatek dochodowy* w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi.

Gdy istnieje niepewność co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

7. Podstawa sporządzenia skonsolidowanych historycznych informacji finansowych

W ocenie Zarządu jednostki dominującej, na dzień sporządzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, nie występują istotne niepewności dotyczące zdarzeń lub okoliczności, które mogłyby nasuwać wątpliwości co do zdolności Spółki i Grupy do kontynuowania działalności. Dokonując oceny zdolności do kontynuowania działalności, Zarząd jednostki dominującej wziął także pod uwagę wpływ trwającego konfliktu zbrojnego na Ukrainie, nakładanych sankcji oraz sytuacji makroekonomicznej, który został omówiony w nocie 43 oraz wpływ dokonanych i potencjalnych wypłat dywidendy na sytuację finansową i płynność. Biorąc pod uwagę wpływ powyższych czynników na wynik przeprowadzonej oceny zdolności do kontynuowania działalności, niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Grupę oraz jednostki wchodzące w jej skład w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. co najmniej roku od dnia bilansowego.

7.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”).

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określoną przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”). Skonsolidowane historyczne informacje finansowe zawierają korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

7.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy zostały przedstawione w PLN, które są również walutą funkcjonalną jednostki dominującej. Dla każdej z jednostek zależnych ustalana jest waluta funkcjonalna i aktywa oraz zobowiązania danej jednostki są mierzone w tej walucie funkcjonalnej. Grupa stosuje metodę konsolidacji bezpośredniej i wybrała sposób rozliczania zysków lub strat z przeliczenia, który jest zgodny z tą metodą.

8. Istotne zasady rachunkowości

8.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2020-2022 nie stanowią statutowych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy i różnią się od skonsolidowanych sprawozdań finansowych za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku głównie w związku z ujawnieniem zdarzeń po dniu bilansowym, które miały miejsce po dniu zatwierdzenia tych skonsolidowanych sprawozdań finansowych. Zdarzenia te nie wymagały dokonania korekty sprawozdań finansowych. Pozostałe różnice pomiędzy skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi za lata 2020-2022 a statutowymi skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi stanowią w szczególności:

1. Ujęcie w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych wpływu długoterminowej premii motywacyjnej opisanej w nocie 36.4.1 oraz stosowanych zasad rachunkowości związanych z ujęciem programów motywacyjnych, ze zmianami m.in. w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym oraz notach dotyczących kosztów świadczeń pracowniczych, informacji o podmiotach powiązanych oraz nocie 29.2 „Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/niepokryte straty oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy”,
2. Skorygowanie danych liczbowych w nocie 13.5 „Koszty według rodzajów” dotyczących roku 2021,
3. Uszczegółowienie i/lub doprecyzowanie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości,
4. Uszczegółowienie i/lub zawarcie dodatkowych informacji/ujawnień w notach do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych,
5. Dodanie noty o wpływie sytuacji makroekonomicznej, konfliktu zbrojnego na Ukrainie, pandemii COVID-19 oraz kwestii klimatycznych na skonsolidowane historyczne informacje finansowe.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF, sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty. W przypadku gdy spółka zależna ma inny okres sprawozdawczy niż jednostka dominująca, dla celów konsolidacji ujmuje się wyniki finansowe tej spółki ustalone za okres pokrywający się z okresem sprawozdawczym jednostki dominującej, oraz na analogiczne daty bilansowe.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy:

- posiada władzę nad danym podmiotem,
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Grupa weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

W sytuacji, gdy Grupa posiada mniej niż większość praw głosów w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu są wystarczające do jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, oznacza to, że sprawuje nad nią władzę. W momencie oceny czy prawa głosu w danej jednostce są wystarczające dla zapewnienia władzy, Grupa analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

- wielkość posiadanego pakietu praw głosu w porównaniu do rozmiaru udziałów i stopnia rozproszenia praw głosu posiadanych przez innych udziałowców;
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Grupę, innych udziałowców lub inne strony;
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych; a także
- dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Grupa posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momencie podejmowania decyzji, w tym schematy głosowania zaobserwowane na poprzednich zgromadzeniach udziałowców.

W przypadku gdy spółki z Grupy Kapitałowej posiadają, inne niż nieistotne, inwestycje w fundusze inwestycyjne zamknięte (poprzez certyfikaty inwestycyjne) i jednocześnie, jeżeli spółki z Grupy Kapitałowej posiadają możliwość zmiany zarządzającego tymi funduszami to Spółka ocenia, że warunki objęcia konsolidacją takich inwestycji są spełnione.

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

8.2. Wycena do wartości godziwej

Grupa wycenia instrumenty finansowe takie jak aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy oraz aktywa niefinansowe takie jak nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Ponadto, wartość godziwa instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu zostały ujawnione w nocie 39.1.

Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się albo:

- na głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania,
- w przypadku braku głównego rynku, na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Zarówno główny, jak i najbardziej korzystny rynek muszą być dostępne dla Grupy.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym.

Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Grupa stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

- Poziom 1 – notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- Poziom 2 – techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,
- Poziom 3 - techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

Na każdą datę bilansową, w przypadku aktywów i zobowiązań występujących na poszczególne daty bilansowe w sprawozdaniu finansowym Grupa ocenia, czy miały miejsce transfery między poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów, kierując się istotnością danych wejściowych z najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość.

Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości dotyczących wyceny do wartości godziwej.

Zarząd jednostki dominującej określa zasady i procedury dotyczące zarówno systematycznego wyceniania do wartości godziwej np. nieruchomości inwestycyjnych oraz nienotowanych aktywów finansowych, jak i wycen jednorazowych np. w przypadku aktywów przeznaczonych do sprzedaży w działalności zaniechanej.

Nieruchomości inwestycyjne w Grupie to grunty, których wartość godziwa podlega wycenie przez Zarząd jednostki dominującej w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu metody transakcji porównywalnych (opartej o analizę aktualnych cen występujących w podobnych transakcjach na rynku) i/lub w oparciu o wyceny wewnętrzne. Zarząd Grupy korzysta z usług niezależnych rzeczoznawców w przypadku, gdy nie dysponuje danymi transakcji porównywalnych dla danej lokalizacji.

Zarząd jednostki dominującej każdorazowo analizuje wyceny do wartości godziwej, analizuje zmiany, główne założenia i uzgadnia się do wymaganych dokumentów.

Na potrzeby ujawnienia wyników wyceny do wartości godziwej Grupa ustaliła klasy aktywów i zobowiązań na podstawie rodzaju, cech i ryzyka związanego z poszczególnymi składnikami aktywów i zobowiązań oraz poziom w hierarchii wartości godziwej, jak opisano powyżej.

8.3. Przeliczenie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające z przeliczenia aktywów i zobowiązań niepieniężnych ujmowanych w wartości godziwej są ujmowane zgodnie z ujęciem zysku lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej (czyli odpowiednio w innych całkowitych dochodach lub w zysku lub stracie w zależności od tego, gdzie ujmowana jest zmiana wartości godziwej).

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
GBP	5,2957	5,4846	5,1327
EUR	4,6899	4,5994	4,6148

Występują jednostki zależne, których walutami funkcjonalnymi są EUR lub GBP. Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania tych zagranicznych jednostek zależnych są przeliczane na walutę prezentacji Grupy po kursie obowiązującym na dzień bilansowy, a ich sprawozdania z całkowitych dochodów są przeliczane po średnim ważonym kursie wymiany za dany okres obrotowy. Różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane w innych całkowitych dochodach i akumulowane w oddzielnej pozycji kapitału własnego. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, różnice kursowe zakumulowane w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w zysku lub stracie.

Wartość firmy powstała na nabyciu podmiotu zagranicznego oraz wszelkie korekty z tytułu wyceny do wartości godziwej aktywów i zobowiązań na takim nabyciu są traktowane jako aktywa lub zobowiązania takiego podmiotu zagranicznego i przeliczane po średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski obowiązującym na dzień bilansowy.

Średnie ważone kursy wymiany za poszczególne okresy obrotowe kształtowały się następująco:

	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
GBP	5,4900	5,3308	5,0240
EUR	4,6882	4,5775	4,4742

8.4. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/ kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają zysk lub stratę w momencie ich poniesienia.

Cena nabycia rzeczowych aktywów trwałych przekazanych przez klientów jest ustalana w wysokości ich wartości godziwej na dzień objęcia kontroli.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częściami składową są również koszty generalnych remontów.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący:

Typ	Okres	
Budynki i budowle	10	lat
Maszyny i urządzenia techniczne	2-5	lat
Środki transportu	2,5-5	lat
Pozostałe środki trwałe	5-10	lat

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje z efektem od kolejnego okresu sprawozdawczego.

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. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym dokonano takiego usunięcia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

8.5. Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości. Nieruchomości inwestycyjne to grunty, które nie zostaną wykorzystane przez Grupę w toku zwykłej działalności operacyjnej. Według planów Zarządu nie zostaną przeznaczone na budowę lokali mieszkalnych, natomiast Zarząd oczekuje osiągnięcia korzyści z tytułu wzrostu wartości lub sprzedaży.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały, z uwzględnieniem powiązanego wpływu na podatek odroczony. Jeżeli tytułem prawnym do nieruchomości inwestycyjnej jest prawo wieczystego użytkowania gruntu, w celu uzyskania wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnej przy zastosowaniu modelu wartości godziwej, uwzględnia się ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela (Grupę) staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części *Rzeczowe aktywa trwałe* aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w zysku lub stracie.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

8.6. Aktywa niematerialne

Aktywa niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają kryteria rozpoznania dla kosztów prac rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia aktywów niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, aktywa niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na aktywa niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa ustala, czy okres użytkowania aktywów niematerialnych jest określony czy nieokreślony. Aktywa niematerialne o określonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, tj. na koniec każdego okresu sprawozdawczego, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji aktywów niematerialnych o określonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników aktywów niematerialnych o określonym okresie użytkowania ujmuje się w zysku lub stracie w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika aktywów niematerialnych.

Aktywa niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane testowi na utratę wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne. Ponadto na każdą datę bilansową weryfikowane są przesłanki utraty wartości. W przypadku wystąpienia przesłanek aktywa poddawane są testowi na utratę wartości.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od kolejnego okresu sprawozdawczego.

Podsumowanie zasad stosowanych w odniesieniu do aktywów niematerialnych Grupy przedstawia się następująco:

	Znak towarowy	Koszty prac rozwojowych	Oprogramowanie komputerowe	Licencje i patenty	Relacje z klientami
Okresy użytkowania	5-10 lat	5-10 lat	2-5 lat	5-10 lat	2-5 lat
Wykorzystana metoda amortyzacji	5-10 lat metodą liniową	5-10 lat metodą liniową	2-5 lat metodą liniową	5-10 lat metodą liniową	2-5 lat metodą liniową
Wewnętrznie wytworzone lub nabyte	Nabyte	Wewnętrznie wytworzone	Nabyte	Nabyte	Nabyte

	Znak towarowy	Koszty prac rozwojowych	Oprogramowanie komputerowe	Licencje i patenty	Relacje z klientami
		Nie jest jeszcze dostępny do użytkowania - coroczny oraz w przypadku istnienia			
Test na utratę wartości	ocena, czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości	przesłanki wskazującej na utratę wartości Dla pozostałych – ocena, czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości	ocena, czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości	ocena, czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości	ocena, czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości

Zyski lub straty wynikające z usunięcia aktywów niematerialnych z bilansu są kalkulowane jako różnica pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w zysku lub stracie w momencie ich usunięcia z bilansu.

Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej kwotę nadwyżki

- sumy:
 - przekazanej zapłaty,
 - kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz
 - w przypadku połączenia jednostek realizowanego etapami wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego poprzednio do jednostki przejmującej.
- nad wartością godziwą netto ustaloną na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów, przejętych 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 (tj. na koniec każdego okresu sprawozdawczego), jeśli wystąpią ku temu przesłanki. 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. Każdy ośrodek lub zespół ośrodków, do którego została przypisana wartość firmy:

- odpowiada najniższemu poziomowi w Grupie, na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze oraz
- jest nie większy niż jeden segment operacyjny określony zgodnie z MSSF 8 Segmenty operacyjne.

Odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została alokowana dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. 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.

8.7. Leasing

Grupa jako leasingobiorca

Grupa ocenia w momencie zawarcia umowy czy umowa jest leasingiem lub zawiera leasing. Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeśli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Grupa stosuje jednolite podejście do ujmowania i wyceny wszystkich leasingów, z wyjątkiem leasingów krótkoterminowych oraz leasingów aktywów o niskiej wartości. W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. Grupa uwzględnia aktywa z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością Grupy, z kolei zobowiązania z tytułu leasingu prezentuje oddzielnie od innych zobowiązań.

Grupa rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. dzień, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszone o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości, skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. Koszt aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę ujętych zobowiązań z tytułu leasingu, poniesionych początkowych kosztów bezpośrednich oraz wszelkich opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszonych o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe. O ile Grupa nie ma wystarczającej pewności, że na koniec okresu leasingu uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu, ujęte aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane metodą liniową przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania lub okres leasingu. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania podlegają testom na utratę wartości.

W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa wycenia zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe obejmują opłaty stałe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe) pomniejszone

o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty, które zależą od indeksu lub stawki oraz kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej. Opłaty leasingowe obejmują również cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć jej wykonanie przez Grupę oraz płatności kar pieniężnych za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano możliwość wypowiedzenia leasingu przez Grupę. Zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, są ujmowane jako koszty w okresie, w którym następuje zdarzenie lub warunek powodujący płatność. Zobowiązania z tytułu leasingu odnoszące się do prawa wieczystego użytkowania gruntów, na których realizowane są projekty deweloperskie prezentowane są jako zobowiązania krótkoterminowe co jest spójne z wykazaniem prawa do użytkowania w zapasach.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący:

Typ	Okres
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych	2 – 5 lat
Prawo do użytkowania pojazdów	2 – 5 lat
Prawo wieczystego użytkowego gruntów	80 – 99 lat

Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych Grupa stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy w dniu rozpoczęcia leasingu, jeżeli stopy procentowej leasingu nie można z łatwością ustalić. Po dacie rozpoczęcia kwota zobowiązań z tytułu leasingu zostaje zwiększona w celu odzwierciedlenia odsetek i zmniejszona o dokonane płatności leasingowe. Ponadto wartość bilansowa zobowiązań z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie w przypadku zmiany okresu leasingu, zmiany zasadniczo stałych opłat leasingowych lub zmiany osądu odnośnie zakupu aktywów bazowych.

Grupa stosuje zwolnienie z ujmowania leasingu krótkoterminowego do swoich krótkoterminowych umów leasingu (tj. umów, których okres leasingu wynosi 12 miesięcy lub krócej od daty rozpoczęcia i nie zawiera opcji kupna). Grupa stosuje również zwolnienie w zakresie ujmowania leasingu aktywów o niskiej wartości. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu krótkoterminowego i leasingu aktywów o niskiej wartości ujmowane są jako koszty metodą liniową przez okres trwania leasingu.

8.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży tego

składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które są w większości niezależne od generowanych przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania odzwierciedlającej bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmuje się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od momentu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po uwzględnieniu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

8.9. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia wyrobów gotowych. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki wyliczone przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, obciążenia finansowe z tytułu umów leasingu oraz różnice kursowe powstałe w związku z finansowaniem zewnętrznym do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

Koszty finansowania zewnętrznego ponoszone wówczas, gdy na danym gruncie prowadzona jest inwestycja, są aktywowane w okresie, w którym podejmowane są działania związane z prowadzeniem tej inwestycji. Jednakże koszty finansowania zewnętrznego poniesione wówczas, gdy grunt nabyty dla celów budowlanych jest utrzymywany bez żadnych towarzyszących temu prac związanych z przyszłą inwestycją, nie są aktywowane.

8.10. Aktywa finansowe

Klasyfikacja aktywów finansowych

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Grupa klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego Grupy w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „kryterium SPPI”). Grupa dokonuje reklasyfikacji inwestycji w instrumenty dłużne wtedy i tylko wtedy, gdy zmianie ulega model zarządzania tymi aktywami.

Wycena na moment początkowego ujęcia

Z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, które nie mają istotnego komponentu finansowania, w momencie początkowego ujęcia Grupa wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia tych aktywów finansowych.

W momencie początkowego ujęcia Grupa wycenia należności z tytułu dostaw i usług, które nie mają istotnego komponentu finansowania (ustalonego zgodnie z MSSF 15), w ich cenie transakcyjnej (zgodnie z definicją w MSSF 15).

Zaprzestanie ujmowania

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, w sytuacji, gdy:

- prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły lub
- prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych zostały przeniesione a Grupa dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

Wycena po początkowym ujęciu

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z czterech kategorii:

- instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- instrumenty dłużne wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz
- b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Grupa klasyfikuje:

- należności handlowe,
- objęte obligacje,
- pożyczki spełniające test klasyfikacyjny SPPI, które zgodnie z modelem biznesowym wykazywane są jako utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych,
- środki pieniężne i ekwiwalenty.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody finansowe”.

Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, różnice kursowe oraz zyski i straty z tytułu utraty wartości ujmowane są w wyniku finansowym i obliczane w taki sam sposób jak w przypadku aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem. Pozostałe zmiany wartości godziwej ujmowane są w przez inne całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych łączny zysk lub strata uprzednio rozpoznana w innych całkowitych dochodach zostają przeklasyfikowane z pozycji kapitału własnego do wyniku finansowego.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody finansowe”.

Na żaden z prezentowanych dni bilansowych Grupa nie posiadała instrumentów dłużnych sklasyfikowanych w tej kategorii.

Instrumenty kapitałowe – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

W momencie początkowego ujęcia Grupa może dokonać nieodwołalnego wyboru dotyczącego ujmowania w innych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej inwestycji w instrument kapitałowy, który nie jest przeznaczony do obrotu ani nie jest warunkową zapłatą ujętą przez jednostkę przejmującą w ramach połączenia jednostek, do którego ma zastosowanie MSSF 3. Wybór taki dokonywany jest oddzielnie dla każdego instrumentu kapitałowego. Skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego. Dywidendy ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy, chyba że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

Na żaden z prezentowanych dni bilansowych Grupa nie posiadała instrumentów dłużnych sklasyfikowanych w tej kategorii.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Składnik aktywów finansowych, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zysk lub stratę z wyceny inwestycji dłużnych do wartości godziwej ujmuje się w wyniku finansowym.

Dywidendy ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa klasyfikuje certyfikaty inwestycyjne oraz pochodne instrumenty finansowe.

Na żaden z prezentowanych dni bilansowych Grupa nie posiadała instrumentów dłużnych sklasyfikowanych w tej kategorii.

8.11. Utrata wartości aktywów finansowych

Grupa dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych (ang. *expected credit losses*, „ECL”) związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, niezależnie od tego, czy wystąpiły przestanki utraty wartości.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia przy użyciu macierzy rezerw. Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu

początkowego ujęcia, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

Grupa ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 30 dni.

Jednocześnie, Grupa ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika (ang. *default*) następuje w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 180 dni.

8.12. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Instrumenty pochodne są wyceniane do wartości godziwej i wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość jest ujemna.

Zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają zasad rachunkowości zabezpieczeń są bezpośrednio odnoszone do zysku lub straty netto roku obrotowego.

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

8.13. Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Cena nabycia lub koszt wytworzenia każdego składnika zapasów uwzględnia wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu – zarówno w odniesieniu do bieżącego, jak i poprzedniego roku. W przypadkach, gdy nieruchomości związana z projektem deweloperskim jest objęta prawem wieczystego użytkowania gruntu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania jest ujmowany w ramach zapasów.

Przedsięwzięcia deweloperskie, których realizacji oczekuje się w toku normalnego cyklu operacyjnego Grupy prezentowane są w pozycji „Zapasy” w ramach aktywów obrotowych.

Wartość składników zapasów ustalana jest w następujący sposób:

Materiały	- w cenie nabycia ustalonej metodą „pierwsze weszło-pierwsze wyszło”
Produkty gotowe i produkty w toku	- szczegółowa identyfikacja na poziomie poszczególnych inwestycji. W ramach danej inwestycji koszt bezpośrednich materiałów i robocizny oraz odpowiedni narzut pośrednich kosztów produkcji, wraz z kosztami finansowania zewnętrznego
Towary	- w cenie nabycia ustalonej metodą „pierwsze weszło-pierwsze wyszło”

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

8.14. Należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności oraz aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na oczekiwane straty kredytowe w całym okresie życia.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Należności budżetowe prezentowane są w ramach pozostałych aktywów niefinansowych, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w bilansie odrębną pozycję.

8.15. Kaucje budowlane – aktywa

Kaucje budowlane oznaczają kwotę zatrzymanego przez klienta wynagrodzenia za wykonanie usługi budowlanej, przeznaczonego na ewentualne koszty usunięcia wad.

8.16. Zaliczki wpłacone na nabycie aktywów

Zaliczki są prezentowane zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą – odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe. Jako aktywa niepieniężne zaliczki nie podlegają dyskontowaniu.

8.17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

8.18. Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych

W ramach pozycji środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych Grupa prezentuje środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania stanowiące środki pieniężne zgromadzone na otwartych rachunkach powierniczych, które zostaną udostępnione Grupie przez bank po osiągnięciu wymaganego stopnia zaawansowania inwestycji.

Ograniczenie w dysponowaniu wyżej opisanymi środkami pieniężnymi wynika z wprowadzenia przepisów, na podstawie których konieczne jest otwarcie indywidualnych rachunków powierniczych na zaliczki od klientów. W związku z ograniczeniami w dysponowaniu, środki

pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych nie stanowią środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w rozumieniu MSR 7.

8.19. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

8.20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w zysku lub stracie jako koszty lub przychody finansowe, za wyjątkiem zmian z tytułu własnego ryzyka kredytowego dla zobowiązań finansowych pierwotnie zakwalifikowanych do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, które ujmują się w pozostałych całkowitych dochodach.

Inne zobowiązania finansowe, niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygaśnie – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygał. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego.

W przypadku modyfikacji warunków umownych zobowiązania finansowego, która nie powoduje zaprzestania ujmowania istniejącego zobowiązania, zysk lub stratę ujmują się

niezwłocznie w wyniku finansowym. Zysk lub stratę oblicza się jako różnicę pomiędzy wartością bieżącą zmodyfikowanych i oryginalnych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych z zastosowaniem oryginalnej efektywnej stopy procentowej zobowiązania.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego inne niż zobowiązania z tytułu podatku dochodowego, zobowiązania wobec ZUS. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Grupa do 2021 roku była stroną faktoringu odwrotnego w postaci umów obsługi płatności opartych o spłatę zobowiązań wobec dostawców przez stronę finansującą w terminie ich płatności, a następnie umowne wydłużenie terminu płatności powyżej 100 dni przejętego przez stronę finansującą zobowiązania. W ocenie Grupy wydłużenie terminu płatności zobowiązań zmieniało charakter zobowiązania i stanowiło przesłankę do traktowania tego zobowiązania jako zobowiązanie finansowe.

Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego prezentowane są w zobowiązaniach finansowych. Zapłacone odsetki są ujmowane w kosztach finansowych. Spłata dokonywana przez Grupę na rzecz strony finansującej w odroczonym terminie płatności jest ujmowana jako wydatki z działalności finansowej w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

8.21. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie 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 Grupa 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 wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

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 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 finansowe.

8.22. Kaucje budowlane – zobowiązania

Kaucje budowlane oznaczają kwotę zatrzymanych przez Grupę wynagrodzenia dla podwykonawców za wykonanie usługi budowlanej, przeznaczonego na ewentualne koszty usunięcia wad.

8.23. Świadczenia pracownicze

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy Grupy mają prawo do oraz odpraw emerytalnych, które są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Według MSR 19 odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Naliczone zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane, z uwzględnieniem rotacji zatrudnienia i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są o dane historyczne. Ponowna wycena zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych dotyczących programów określonych świadczeń obejmująca zyski i straty aktuarialne ujmowana jest w innych całkowitych dochodach i nie podlega późniejszej reklasyfikacji do zysku lub straty.

Grupa rozpoznaje następujące zmiany w zobowiązaniach netto z tytułu określonych świadczeń w ramach odpowiednio kosztu własnego sprzedaży, kosztów ogólnego zarządu oraz kosztów sprzedaży, na które składają się:

- koszty zatrudnienia (w tym między innymi koszty bieżącego zatrudnienia, kosztów przeszłego zatrudnienia),
- odsetki netto od zobowiązania netto z tytułu określonych świadczeń.

8.24. Przychody z umów z klientami

Grupa stosuje MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* do wszystkich umów z klientami, z wyjątkiem umów leasingowych objętych zakresem MSSF 16 *Leasing*, instrumentów finansowych i innych praw lub zobowiązań umownych objętych zakresem MSSF 9 *Instrumenty finansowe*, MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe*, MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne*, MSR 27 *Jednostkowe sprawozdania finansowe* i MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*.

Podstawową zasadą MSSF 15 jest ujmowanie przychodów w momencie transferu dóbr i usług do klienta, w wartości odzwierciedlającej cenę oczekiwaną przez Grupę, w zamian za przekazanie tych dóbr i usług. Zasady te są stosowane przy wykorzystaniu modelu pięciu kroków:

- zidentyfikowano umowę z klientem,
- zidentyfikowano zobowiązania do wykonania świadczenia w ramach umowy z klientem,
- określono cenę transakcji,
- dokonano alokacji ceny transakcji do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęto przychody w momencie realizacji zobowiązania wynikającego z umowy.

Działalność podstawowa – sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych

Identyfikacja umowy z klientem

Grupa ujmuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych Grupy); oraz
- jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Grupa zawiera umowy sprzedaży zidentyfikowalnych lokali w formie pisemnej. Umowy obejmują harmonogram płatności. Z czego ostatnia płatność dokonywana jest przed przekazaniem lokalu.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Grupa dokonuje oceny dóbr przyrzeczonych (lokali mieszkalnym lub usługowych, miejsc postojowych i komórek lokatorskich) w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra (lub pakietu dóbr), które można wyodrębnić.

Dobro lub usługa przyrządzone klientowi są odrębne, jeżeli spełnione są obydwa następujące warunki:

- klient może odnosić korzyści z dobra albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne, oraz
- zobowiązanie Grupy do przekazania dobra na rzecz klienta można zidentyfikować jako odrębne w stosunku do innych zobowiązań określonych w umowie.

Ustalenie ceny transakcyjnej

Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr na rzecz klienta. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem obejmuje kwoty stałe. Umowy sprzedaży zawierane przez Grupę nie zawierają elementu zmiennej wynagrodzenia.

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (tj. przekazania lokali użytkowych/mieszkaniowych, komórek lokatorskich i miejsc postojowych) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – przysuguje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr klientowi.

Spełnianie zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu przez klienta, pod warunkiem otrzymania zapłaty za lokal.

Gwarancje

Grupa udziela gwarancji na sprzedane produkty, które stanowi zapewnienie klienta, że dany produkt jest zgodny z ustaloną przez strony specyfikacją. Grupa ujmuje takie gwarancje zgodnie z MSR 37 *Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe*.

Grupa nie zawiera umów z klientami, które obejmowałyby gwarancje rozszerzone, stanowiące odrębną usługę.

Aktywowane koszty doprowadzenia do zawarcia umowy

Grupa ujmuje dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy z klientem jako składnik aktywów, jeżeli spodziewa się, że koszty te odzyska. Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy to koszty ponoszone przez Grupę w celu doprowadzenia do zawarcia umowy z klientem, których Grupa nie poniosłaby, jeżeli umowa nie zostałaby zawarta. Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy obejmują prowizje dla działu sprzedaży oraz prowizję dla pośredników zewnętrznych. Koszty doprowadzenia do zawarcia umowy ponoszone bez względu na to, czy umowa została zawarta, ujmuje się jako koszty w momencie ich poniesienia. Składnik aktywów o którym mowa powyżej jest rozliczany w momencie przekazania klientowi lokalu i rozpoznania przychodu ze sprzedaży.

Zobowiązania z tytułu umowy

W ramach zobowiązań z tytułu umów z klientami Grupa ujmuje otrzymane lub należne od klienta wynagrodzenie, z którym wiąże się obowiązek przekazania klientowi dóbr. Zobowiązania odzwierciedlają wartość wpłat klientów na mieszkaniowe rachunki powiernicze. Zobowiązanie jest pomniejszane o cenę lokalu w momencie jego przekazania klientowi i rozpoznania przychodów ze sprzedaży.

Sprzedaż towarów i materiałów – działalność handlowa

Grupa rozpoznaje przychód ze sprzedaży w momencie przekazania kontroli nad składnikiem aktywów, które następuje zwykle w momencie wydania z magazynu. Termin płatności wynosi zazwyczaj 30 dni. Wynagrodzenie określone w umowie obejmuje wyłącznie kwoty stałe.

Należności

W ramach należności Grupa ujmuje prawa do wynagrodzenia w zamian za dobra lub usługi, które przekazała klientowi, jeżeli prawo to jest bezwarunkowe (jedynym warunkiem wymagalności wynagrodzenia jest upływ określonego czasu). Grupa ujmuje należność zgodnie z MSSF 9 (nota 8.10). W momencie początkowego ujęcia należności z tytułu umowy wszelkie różnice pomiędzy wyceną należności zgodnie z MSSF 9 a odpowiadającą jej wcześniej ujętą kwotą przychodów Grupa ujmuje jako koszt (strata z tytułu utraty wartości).

Aktywa z tytułu umowy

W ramach aktywów z tytułu umowy Grupa ujmuje prawa do wynagrodzenia w zamian za dobra lub usługi, które przekazała klientowi, jeżeli prawo to jest uzależnione od warunku innego niż upływ czasu (na przykład od przyszłych świadczeń Grupy). Grupa ocenia, czy nie nastąpiła utrata wartości składnika aktywów z tytułu umowy na takiej samej zasadzie jak w przypadku składnika aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9 (nota 8.11).

Działalność podstawowa – segment PRS

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Grupa dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić. W przypadku transakcji w segmencie PRS Grupa identyfikuje zobowiązania do wykonania świadczeń obejmujących (i) sprzedaż gruntu oraz (ii) usługi generalnego wykonawstwa.

Ustalenie ceny transakcyjnej i przypisanie do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – będzie jej przysługiwać w zamian za wykonanie przyrzeczonych usług na rzecz klienta. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem obejmuje kwoty stałe. Umowy sprzedaży zawierane przez Grupę nie zawierają elementu zmiennego wynagrodzenia.

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – przysługuje jej w zamian za wykonanie przyrzeczonych usług klientowi.

Umowy sprzedaży określają ceny odnoszące się do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia, tj. sprzedaży gruntu oraz usługi generalnego wykonawstwa. Ceny te odpowiadają indywidualnym cenom sprzedaży.

Spełnianie zobowiązań do wykonania świadczenia

Dla każdego zobowiązania do wykonania świadczenia Grupa ustala w momencie zawarcia umowy, czy będzie spełniać zobowiązanie do wykonania świadczenia w miarę upływu czasu czy też spełni je w określonym momencie. Jeśli jednostka nie spełnia zobowiązania do wykonania świadczenia w miarę upływu czasu, zobowiązanie do wykonania świadczenia jest spełniane w określonym momencie.

Przychody rozpoznawane w określonym momencie

Grupa ujmuje przychody ze sprzedaży gruntu w momencie podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Grupa pełni funkcję zleceniodawcy, ponieważ sprawuje ona kontrolę nad przyrzeczonym dobrem (gruntem) przed jego przekazaniem klientowi (przede wszystkim posiada tytuł własności tego gruntu). W związku z powyższym ujmuje przychody w

kwocie wynagrodzenia, do którego – zgodnie z oczekiwaniem – będzie uprawniona w zamian za przekazanie gruntu. Bezwarunkowa płatność ceny sprzedaży gruntów następuje w dwóch transzach: (i) płatnej w terminie 10 dni roboczych od zawarcia umowy oraz (ii) 10 dni roboczych od uzyskania ostatecznego i niezaskarżalnego pozwolenia na użytkowanie projektu PRS, lecz nie później niż w dacie wskazanej w umowie sprzedaży. W przypadku odroczonego terminu płatności spółka rozpoznaje istotny element finansowania. Grupa prezentuje przychody z tytułu odsetek oddzielnie od przychodów z tytułu umów z klientami w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, w pozycji przychody finansowe.

Przychody rozpoznawane w czasie

Przychody ze sprzedaży rozpoznawane w miarę upływu czasu obejmują kontrakty budowlane (generalne wykonawstwo). Stosowanym przez Grupę sposobem pomiaru wartości dóbr i usług, które są przekazywane klientom w miarę upływu czasu, jest metoda oparta na wynikach. Wedle tej metody przychody z wykonania kontraktów budowlanych ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego bezpośrednim pomiarem wykonanych prac od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu. Terminy płatności za wykonane w danym miesiącu usługi generalnego wykonawstwa wynoszą zwyczajowo 21 dni. W ocenie Zarządu rozpoznanie przychodów z tytułu generalnego wykonawstwa mierzone bezpośrednim pomiarem wykonanych prac odzwierciedla sposób, w jaki jest dokonywane przeniesienie kontroli nad przyrzeczonymi dobrami lub usługami.

Aktywa i zobowiązania z tytułu umowy

W przypadku, kiedy przychód określony na bazie stopnia zaawansowania przekracza poziom rzeczywistej fakturacji kontraktu budowlanego Grupa rozpoznaje aktywa z tytułu umowy w kwocie nominalnej różnicy pomiędzy tymi wartościami i prezentuje w pozycji „Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych”. W przeciwnym razie Grupa rozpoznaje zobowiązanie z tytułu umowy i prezentuje w pozycji „Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych”.

8.24.1 Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

8.24.2 Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

8.25. Długoterminowe premie motywacyjne

Grupa rozpoznaje długoterminowe premie motywacyjne jako transakcje płatności w formie akcji, w przypadku gdy (i) są rozliczane w instrumentach kapitałowych Spółki lub innej jednostki

należącej do grupy kapitałowej, lub (ii) są wypłacane w środkach pieniężnych lub innych aktywach, a ich wartość jest uzależniona od ceny (lub wartości) instrumentów kapitałowych Spółki lub innej jednostki należącej do grupy kapitałowej.

Transakcja płatności w formie akcji może zostać rozliczona przez inną jednostkę należącą do grupy kapitałowej lub akcjonariusza Spółki.

Gdy długoterminowa premia motywacyjna jest rozliczana w środkach pieniężnych przez podmiot dominujący wobec Spółki, ujmuje się ją jako rozliczaną w instrumentach kapitałowych oraz ujmuje odpowiadający jej wzrost kapitału własnego jako wkład podmiotu dominującego (w pozycji „Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty”).

Koszt transakcji rozliczanych z pracownikami w instrumentach kapitałowych jest wyceniany przez odniesienie do wartości godziwej na dzień przyznania praw. Przy wycenie transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych uwzględniane są rynkowe warunki nabycia uprawnień oraz warunki inne niż warunki nabycia uprawnień.

Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest ujmowany wraz z odpowiadającym mu wzrostem wartości kapitału własnego w okresie, w którym spełnione zostały warunki dotyczące świadczenia pracy, kończącym się w dniu, w którym określeni pracownicy zdobędą pełne uprawnienia do świadczeń („dzień nabycia praw”). Skumulowany koszt ujęty z tytułu transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych na każdy dzień bilansowy do dnia nabycia praw odzwierciedla stopień upływu okresu nabywania praw oraz liczbę nagród, do których prawa – w opinii Zarządu jednostki dominującej na ten dzień, opartej na możliwie najlepszych szacunkach liczby instrumentów kapitałowych – zostaną ostatecznie nabyte.

8.26. Podatki

Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego z wykorzystaniem jednej z dwóch niżej wymienionych metod, w zależności od tego, która z nich lepiej odzwierciedla sposób, w jaki niepewność może się zmaterializować:

- Grupa określa najbardziej prawdopodobny scenariusz – jest to pojedyncza kwota spośród możliwych wyników lub
- Grupa ujmuje wartość oczekiwaną – jest to suma kwot ważonych prawdopodobieństwem spośród możliwych wyników.

8.26.1 Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.
- Grupa nie tworzy rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od różnic przejściowych, związanych z inwestycjami w fundusze inwestycyjne zamknięte objęte konsolidacją w sytuacji, gdy spełnione są warunki z MSR 12 par. 39 w tym dotyczące planów, terminów i prawdopodobieństwa odwracania się tych różnic w dającej się przewidzieć przyszłości, czyli co najmniej przez 5 lat. Wysokość potencjalnej rezerwy z tytułu podatku odroczonego to ok. 115 mln PLN.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana,

przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowego ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, służący przeniesieniu nierozliczonej straty podatkowej w zakresie, w którym jest prawdopodobne, że będzie dostępny przyszły dochód do opodatkowania, od którego można odpisać nierozliczone straty podatkowe. Oceniając, czy jest prawdopodobne, że dostępny przyszły dochód do opodatkowania będzie wystarczający, Grupa bierze pod uwagę charakter, pochodzenie i harmonogram takiego dochodu oraz upewnia się, że zgromadzone zostały przekonujące dowody.

Grupa określa dochód do opodatkowania (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, niewykorzystane straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe z uwzględnieniem podejścia do opodatkowania planowanego lub zastosowanego w swoim zeznaniu podatkowym.

8.26.2 Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

8.26.3 Podatek od towarów i usług

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

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio, jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- 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 należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

8.27. Zysk/strata netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto przypadającego na akcjonariuszy jednostki dominującej za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

Rozwodniony zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto przypadającego na akcjonariuszy jednostki dominującej za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym plus średnioważona liczba akcji, które byłyby wyemitowane przy konwersji wszystkich instrumentów rozładniających na akcje zwykłe.

9. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych są spójne w odniesieniu do wszystkich zaprezentowanych okresów, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2022 roku i później:

1. Zmiany do MSR 16: *Rzeczowe aktywa trwałe: przychody osiągnięte przed oddaniem do użytkowania*
2. Zmiany do MSR 37: *Umowy rodzące obciążenia – koszty wypełnienia obowiązków umownych*
3. Zmiany do MSSF 3: *Połączenia jednostek - Odniesienie do Założeń koncepcyjnych*
4. Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018–2020:
 - a) MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: *Jednostka zależna stosująca MSSF po raz pierwszy*
 - b) MSSF 9 Instrumenty finansowe: *Opłaty w ramach testu 10 % przy zaprzestaniu ujmowania zobowiązań finansowych*
 - c) Przykłady ilustracyjne do MSSF 16 Leasing: *Zachęty leasingowe*
 - d) MSR 41 Rolnictwo: *Uwzględnienie opodatkowania w wycenie do wartości godziwej*

oraz nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2021 roku i później:

1. Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16: *Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej – Etap 2*
2. Zmiany do MSSF 4
3. Zmiana do MSSF 16: *Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 po 30 czerwca 2021*

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2021 roku oraz 2022 roku, nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

10. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Następujące standardy i interpretacje zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednak nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) w tym Zmiany do MSSF 17 (opublikowano dnia 25 czerwca 2020) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: *Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości* (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 8: *Definicja wartości szacunkowych* (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 12: *Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji* (opublikowano dnia 7 maja 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – Informacje porównawcze* (opublikowano dnia 9 grudnia 2021 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.
- Zmiany do MSR 1: *Prezentacja sprawozdań finansowych – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe oraz Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie oraz Zobowiązania długoterminowe zawierające klauzule umowne* (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz 15 lipca 2020 roku oraz 31 października 2022 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiana do MSSF 16 *Leasing: Zobowiązanie leasingowe w transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego* (opublikowano dnia 22 września 2022 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;

- Zmiany do MSR 7: *Sprawozdanie z przepływów pieniężnych* i MSSF 7: *Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji: Umowy finansowania dostawców* (opublikowano dnia 25 maja 2023 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 lub później;
- Zmiany do MSR 12: *Podatek dochodowy: Międzynarodowa Reforma Podatkowa – Modelowe Zasady Drugiego Filaru* (opublikowano dnia 23 maja 2023 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 lub później;
- Zmiany do MSR 21: *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Brak możliwości wymiany walut* (opublikowano dnia 15 sierpnia 2023 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku lub później

Na dzień zatwierdzenia niniejszych historycznych informacji finansowych do publikacji Zarząd nie przewiduje, aby wprowadzenie nowych standardów oraz interpretacji, które mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później miało istotny wpływ na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości. Zarząd nie zakończył jeszcze prac nad oceną wpływu wprowadzenia pozostałych standardów oraz interpretacji na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

11. Przychody z umów z klientami

11.1. Przychody w podziale na kategorie

Tabela poniżej przedstawia przychody z tytułu umów z klientami w podziale na kategorie, które odzwierciedlają sposób, w jaki czynniki ekonomiczne wpływają na charakter, kwotę, termin płatności oraz niepewność przychodów i przepływów pieniężnych:

	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku			
	Segment deweloperski	Segment PRS	Pozostałe	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>				
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	865 519	-	-	865 519
Usługi budowlane	-	133 785	-	133 785
Pozostałe	6 356	-	-	6 356
Przychody z umów z klientami ogółem	871 875	133 785	-	1 005 660
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>				
w określonym momencie	871 875	-	-	871 875
w miarę upływu czasu	-	133 785	-	133 785
Przychody z umów z klientami ogółem	871 875	133 785	-	1 005 660

	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku			
	Segment deweloperski	Segment PRS	Pozostałe	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>				
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	881 271	-	-	881 271
Usługi budowlane	-	135 607	-	135 607
Sprzedaż gruntów	-	58 660	-	58 660
Pozostałe	3 959	-	5 719	9 678
Przychody z umów z klientami ogółem	885 230	194 267	5 719	1 085 215
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>				
w określonym momencie	885 230	58 660	5 719	949 608
w miarę upływu czasu	-	135 607	-	135 607
Przychody z umów z klientami ogółem	885 230	194 267	5 719	1 085 215
	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku			
	Segment deweloperski	Segment PRS	Pozostałe	Razem
<i>Rodzaj dobra lub usługi:</i>				
Lokale mieszkalne oraz użytkowe	836 156	-	-	836 156
Materiały budowlane	7 388	-	-	7 388
Pozostałe	2 957	-	7 945	10 902
Przychody z umów z klientami ogółem	846 501	-	7 945	854 446
<i>Termin przekazania dóbr lub usług:</i>				
w określonym momencie	846 501	-	7 945	854 446
Przychody z umów z klientami ogółem	846 501	-	7 945	854 446

Wszystkie przychody z umów z klientami oraz aktywa trwałe występują wyłącznie na terenie Polski. Spółki zagraniczne, w których Grupa posiadała udziały na dzień 31 grudnia 2020, 31 grudnia 2021 oraz 31 grudnia 2022 (skład Grupy został zaprezentowany w nocie 2) nie generowały przychodów z tytułu umów z klientami w prezentowanych okresach, jak i nie posiadały aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2020 r., 31 grudnia 2021 r. oraz 31 grudnia 2022.

11.2. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami

Grupa rozpoznaje następujące aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami:

Przychody rozpoznawane w określonym momencie

Koszty pozyskania kontraktów

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2022</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2021</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	17 406	20 642	26 097
koszty doprowadzenia do zawarcia umowy aktywowane w okresie	20 758	19 922	20 692
koszty okresu	(17 954)	(23 157)	(26 147)
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	20 211	17 406	20 642

Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2022</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2021</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	524 837	434 037	520 526
wpłaty od klientów segmentu deweloperskiego	966 121	972 071	749 667
rozpoznany przychód w okresie w określonym momencie	(865 519)	(881 271)	(836 156)
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	625 439	524 837	434 037

Przychody rozpoznawane w miarę upływu czasu

Aktywa z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2022</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2021</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	372	-	9 709
działalność zaniechana*			(9 709)
zmiana w okresie	2 759	372	-
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	3 131	372	0

* Działalność zaniechana związana jest ze zbyciem segmentu przemysłowego

Zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych

	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	21 815	-	8 121
działalność zaniechana*			(8 121)
zmiana w okresie	4 250	21 815	-
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	26 065	21 815	-
w tym:			
zobowiązania z tytułu umów związanych z realizacją kontraktów budowlanych	26 065	21 815	-
rezerwa na umowy rodzące obciążenia	-	-	-

* Działalność zaniechana związana jest ze zbyciem segmentu przemysłowego

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 zobowiązania i rezerwy z tytułu kontraktów długoterminowych obejmują zobowiązanie Grupy z tytułu wykonanych, ale niezafakturowanych prac podwykonawców.

Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	4 763	-	-
Wpłaty od klientów PRS	22 612	4 763	-
Rozliczenie zaliczek	(1 463)	-	-
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	25 912	4 763	-

Kaucje budowlane – aktywa

	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	11	7	18 489
zmiana stanu	2	4	(18 482)
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	13	11	7
w tym:			
kaucje budowlane długoterminowe	0	0	4
kaucje budowlane krótkoterminowe	13	11	3

Przychody segmentu przemysłowego, w ramach którego Grupa realizowała długoterminowe kontrakty budowlane zostały zaprezentowane w ramach działalności zaniechanej, o czym szerzej w nocie 15.

11.3. Zobowiązania do wykonania świadczeń

Lokale mieszkalne oraz użytkowe

Zobowiązanie do wykonania świadczenia jest spełniane w momencie przekazania kontroli nad lokalem. Następuje to w momencie podpisania protokołu odbioru i przekazania kluczy. Klienci dokonują płatności za lokal zgodnie z uprzednio ustalonym harmonogramem. Przekazanie lokalu następuje nie wcześniej niż po wpłacie całej ceny oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości została w znacznym stopniu ukończona.

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości, wynikających z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych podpisanych na dzień bilansowy 31.12.2022 r. wynosi 851 108 tys. PLN, z czego do dnia bilansowego Grupa otrzymała zaliczki w kwocie 625 439 tys. PLN.

Przychody te zostaną rozpoznane w momencie wydania kupującym nieruchomości, po zakończeniu budowy i uzyskaniu niezbędnych decyzji administracyjnych, co następuje średnio po okresie ok. 1 do 3 miesięcy po zakończeniu budowy.

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości, wynikających z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych podpisanych na dzień bilansowy 31.12.2021 r. wynosi 746 234 tys. PLN, z czego do dnia bilansowego Grupa otrzymała zaliczki w kwocie 524 838 tys. PLN.

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości, wynikających z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych podpisanych na dzień bilansowy 31.12.2020 r. wynosi 765 484 tys. PLN, z czego do dnia bilansowego Grupa otrzymała zaliczki w kwocie 434 037 tys.

Kontrakty długoterminowe

Zobowiązania do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu obejmują kontrakty budowlane. Stosowanym przez Grupę sposobem pomiaru wartości dóbr i usług, które są przekazywane klientom w miarę upływu czasu, jest metoda oparta na wynikach. Wedle tej metody przychody z wykonania kontraktów budowlanych ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego bezpośrednim pomiarem wykonanych prac od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu. Terminy płatności za wykonane w danym miesiącu usługi generalnego wykonawstwa wynoszą zwyczajowo 21 dni.

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości, wynikających z kontraktów długoterminowych podpisanych na dzień bilansowy 31.12.2022 r. wynosi 108 675 tys. PLN, z czego na 2023 rok przypada 86 195 tys. PLN

Materiały budowlane

Zobowiązanie do wykonania świadczenia zostaje spełnione w momencie przeniesienia kontroli nad towarami na nabywcę. Termin płatności za dostarczone dobra wynosi zazwyczaj 30 dni.

12. Segmenty operacyjne

Dla celów zarządczych Grupa została podzielona na części w oparciu o wytwarzane produkty i świadczone usługi. Istnieją zatem następujące segmenty operacyjne:

- segment deweloperski zajmuje się budową i sprzedażą lokali mieszkalnych i użytkowych,
- segment PRS obejmuje sprzedaż gruntu oraz usługi generalnego wykonawstwa w systemie zaprojektuj i buduj na rzecz spółek sektora wynajmu prywatnego (PRS) i domów studenckich (PBSA),
- segment pozostały skupia w sobie pozostałą działalność Grupy, w szczególności polegającą na pośrednictwie sprzedaży lokali.

Żaden z segmentów operacyjnych Grupy nie został połączony z innym segmentem w celu stworzenia segmentów sprawozdawczych. Segment przemysłowy obejmujący budownictwo przemysłowe został zakwalifikowany do działalności zaniechanej.

Zarząd monitoruje oddzielnie wyniki operacyjne segmentów w celu podejmowania decyzji dotyczących alokacji zasobów, oceny skutków tej alokacji oraz wyników działalności. Podstawą oceny wyników działalności jest zysk lub strata na sprzedaży, które są identycznie jak zysk lub strata na sprzedaży w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych. Koszty ogólne, finansowanie Grupy nie skapitalizowane na zapasach (łącznie z kosztami i przychodami finansowymi) oraz podatek dochodowy są monitorowane na poziomie Grupy i nie ma miejsca ich alokacja do segmentów.

Ceny transakcyjne stosowane przy transakcjach pomiędzy segmentami operacyjnymi są ustalane na zasadach rynkowych podobnie jak przy transakcjach ze stronami niepowiązanymi.

Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Działalność kontynuowana			Wyłączenia	Działalność ogółem
	Segment deweloperski	Segment PRS	Razem		
Przychody					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	871 875	133 785	1 005 660	-	1 005 660
Sprzedaż między segmentami	-	-	-	-	-
Przychody segmentu ogółem	871 875	133 785	1 005 660	-	1 005 660
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	341 707	13 565	355 272	-	355 272
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(15 549)	-	(15 549)	-	(15 549)
Pozostałe przychody operacyjne					1 690
Koszty sprzedaży					(29 537)
Koszty ogólnego zarządu					(58 220)
Zysk / (strata) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności					180
Utrata wartości aktywów niematerialnych					(2 000)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne					(12 136)
Zysk operacyjny					255 249

Suma aktywów i suma zobowiązań dla każdego segmentu sprawozdawczego nie zostały zaprezentowane w niniejszej notce, ponieważ kwoty te są analizowane zbiorczo przez Zarząd jednostki dominującej.

Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	Działalność kontynuowana				Wyłączenia	Działalność ogółem
	Segment deweloperski	Segment PRS	Pozostały	Razem		
Przychody						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	885 230	194 267	5 719	1 085 215	-	1 085 215
Sprzedaż między segmentami	-	-	-	-	-	-
Przychody segmentu ogółem	885 230	194 267	5 719	1 085 215	-	1 085 215
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	324 806	36 816	1 910	363 530	-	363 530
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(31 815)	(2 287)	-	(34 103)	-	(34 103)
Pozostałe przychody operacyjne						8 377
Koszty sprzedaży						(30 692)
Koszty ogólnego zarządu						(59 287)
Strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności						4 970
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne						(4 583)
Zysk operacyjny						282 314

Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Działalność kontynuowana				Wyłączenia	Działalność ogółem
	Segment deweloperski	Segment PRS	Pozostały	Razem		
Przychody						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	846 501	-	7 945	854 446	-	854 446
Sprzedaż między segmentami	-	-	2 982	2 982	(2 982)	-
Przychody segmentu ogółem	846 501	-	10 927	857 428	(2 982)	854 446
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	215 050	-	2 393	217 443	-	217 443
w tym skapitalizowane koszty finansowe	(47 792)	-	-	(47 792)	-	(47 792)
Pozostałe przychody operacyjne						6 063
Koszty sprzedaży						(36 776)
Koszty ogólnego zarządu						(48 432)
Strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności						(8 048)
Pozostałe koszty operacyjne zewnętrzne						(10 956)
Zysk operacyjny						119 294

13. Przychody i koszty

13.1. Pozostałe przychody operacyjne

	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Przychody z tytułu kar umownych	1 287	1 116	457
Najem	29	24	828
Kaucje przedawnione	374	722	1 852
Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	725	-
Zysk na dekonsolidacji spółek zależnych	-	5 643	-
Inne	-	147	722
Otrzymane odszkodowania	-	-	306
Dofinansowanie COVID-19	-	-	1 898
	1 690	8 377	6 063

Pozostałe przychody operacyjne Grupy PartnerBud zostały ujęte w ramach działalności zaniechanej, szczegóły w nocie 15.

Dnia 16 lipca 2021 roku spółka zależna Murapol Real Estate S.A. zbyła 75%, tj. cały posiadany pakiet akcji spółki Platforma Mieszkaniowa S.A. za łączną cenę 3 800 tys. zł. Aktywa netto na dzień transakcji wynosiły -934 tys. zł. Na skutek zbycia Platformy Mieszkaniowej S.A. uległy zmniejszeniu udziały niekontrolujące o 909 tys. PLN. W efekcie wynik na transakcji wyniósł 5 643 tys. zł i został ujęty w pozostałych przychodach operacyjnych, w linii: zysk na dekonsolidacji spółek zależnych.

13.2. Pozostałe koszty operacyjne

	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Koszty postępowania sądowego	7 000	1 022	808
Odszkodowania	398	639	-
Darowizny	174	42	10
Strata na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	553	-	-
Koszty reklamacji	2 343	1 166	-
Inne	1 668	1 714	963
Odpisy wartości pozostałe	-	-	4 734
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-	4 441
	12 136	4 583	10 956

Wzrost kosztów postępowania sądowego w 2022 roku w odniesieniu do roku 2021 wynika głównie z zawiązania rezerw z tytułu spraw sądowych na kwotę 6 286 tys. PLN.

Pozostałe koszty operacyjne Grupy PartnerBud zostały ujęte w ramach działalności zaniechanej, szczegóły w nocie 15.

13.3. Przychody finansowe

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2022</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2021</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>
Odsetki od pożyczek	3 661	2 792	96
Odsetki od należności	795	140	161
Odsetki od obligacji	-	214	795
Odsetki bankowe	4 276	31	524
Dyskonto kaucji	-	308	824
Wycena instrumentów finansowych	2 804	178	358
Różnice kursowe	1 835	715	-
Rozwiązanie rezerwy na karę KNF	-	1 263	
Zyski z inwestycji w instrumenty kapitałowe	-	-	26
Pozostałe przychody finansowe	926	521	715
	14 297	6 162	3 499

Przychody finansowe Grupy PartnerBud zostały ujęte w ramach działalności zaniechanej, szczegóły w nocie 15.

13.4. Koszty finansowe

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2022</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2021</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>
Odsetki od zobowiązań i faktoringu	527	1 122	668
Straty z inwestycji w instrumenty kapitałowe	161	828	-
Odsetki z tytułu leasingu	1 266	1 106	789
Dyskonto kaucji	84	-	-
Odsetki i prowizje od obligacji	-	-	100
Różnice kursowe	-	-	13
Pozostałe koszty finansowe	266	318	387
	2 304	3 374	1 957

Koszty finansowe Grupy PartnerBud zostały ujęte w ramach działalności zaniechanej, szczegóły w nocie 15.

13.5. Koszty według rodzajów

	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Amortyzacja	4 024	4 420	4 653
Zużycie materiałów i energii	384 660	433 972	228 002
Usługi obce	449 699	420 746	327 282
Podatki i opłaty	12 429	7 351	4 611
Koszty świadczeń pracowniczych	58 584	51 513	51 089
Pozostałe koszty rodzajowe	6 564	2 488	2 983
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 541	1 015	6 483
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:	917 501	921 505	625 103
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	650 387	721 685	637 003
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	29 537	30 692	36 776
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	58 220	59 287	48 432
Zmiana stanu produktów	179 357	109 841	(97 109)

W ramach usług obcych prezentowane są w głównej mierze koszty usług obcych związane z usługami podwykonawstwa budowlanego.

13.6. Koszty świadczeń pracowniczych

	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Wynagrodzenia	46 935	41 879	42 912
Koszty ubezpieczeń społecznych	7 887	5 234	4 627
Płatności w formie akcji (nota 36.4.1)	1 700	1 700	1 275
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	2 062	2 700	2 275
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	58 584	51 513	51 089
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży/zapasach	34 493	19 403	20 829
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	12 274	12 614	13 586
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	11 817	19 496	16 674

14. Składniki innych całkowitych dochodów

Składniki innych całkowitych dochodów przedstawiają się następująco:

	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	351	22	1 391
Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych	351	22	1 391
Inne całkowite dochody netto nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych	-	-	-
	351	22	1 391

15. Działalność zaniechana

Grupa PartnerBud S.A. prowadziła działalność w segmencie przemysłowym i stanowiła w ocenie Zarządu odrębną, ważną dziedzinę działalności Grupy Murapol S.A. W związku z powyższym działalność Grupy PartnerBud S.A. została zaprezentowana jako działalność zaniechana.

Dnia 24.04.2020 r. na podstawie umowy inwestycyjnej zawartej między innymi pomiędzy Murapol Real Estate S.A. (Murapol RE) jako sprzedającym oraz osobą fizyczną, jako kupującym, Murapol RE zbył za cenę 1 PLN, na rzecz tej osoby 100 (słownie: sto) udziałów w kapitale zakładowym Maji sp. z o.o. (Maji), o wartości nominalnej 50 (pięćdziesiąt) złotych każdy, stanowiących łącznie 100 proc. kapitału zakładowego Maji oraz reprezentujących łącznie 100 proc. głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 23 kwietnia 2020 r. pomiędzy trzema spółkami z Grupy doszło do zawarcia umowy sprzedaży akcji PartnerBud S.A. (dawniej Awbud S.A.) Spółka Murapol Real Estate S.A. sprzedała na rzecz Maji sp. z o.o. (spółka zależna, w której Murapol Real Estate S.A. posiadał bezpośrednio 100% akcji) 19.247.806 akcji spółki PartnerBud S.A. za kwotę 0,85 PLN, natomiast spółka Petrofox sp. z o.o. sprzedała na rzecz spółki Maji sp. z o.o. 1.690.597 akcji spółki PartnerBud S.A. za kwotę 0,15 PLN.

Tym samym, na skutek zbycia udziałów Maji a pośrednio akcji Partnerbud S.A., Grupa rozpoznała, w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020 roku, wynik na utracie kontroli nad Grupą Partnerbud S.A.

Główne grupy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do zbycia:

	24 kwietnia 2020 (niebadane)
AKTYWA	107 989
Aktywa trwałe	40 072
Aktywa obrotowe	67 917
ZOBOWIĄZANIA	104 490
Zobowiązania długoterminowe	7 036
<i>zobowiązania finansowe</i>	1 536
<i>pozostałe zobowiązania</i>	5 500
Zobowiązania krótkoterminowe	97 454
<i>zobowiązania finansowe</i>	3 971
<i>pozostałe zobowiązania</i>	93 483
AKTYWA NETTO na dzień zbycia	3 499

Zysk netto z działalności zaniechanej:

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020
Przychody ze sprzedaży	8 755
Koszt własny sprzedaży	(10 352)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	(1 597)
Pozostałe przychody operacyjne	634
Koszty sprzedaży	(200)
Koszty ogólnego zarządu	(3 954)
Pozostałe koszty operacyjne	(256)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	(5 373)
Przychody finansowe	7
Koszty finansowe	(670)
Podatek	104
Zysk netto Grupy PartnerBud S.A.	(5 932)
Wynik finansowy na sprzedaży Grupy PartnerBud S.A.:	-
Wartość należnej zapłaty	0*
Aktywa netto	(3 499)
Pozostałe rozliczenia	(1 042)
Zysk/strata na sprzedaży Grupy	(4 541)
Zysk/strata netto na działalności zaniechanej	(10 475)

*Wartość należnej zapłaty wyniosła 1 PLN

Na skutek zbycia Grupy Partnerbud S.A. uległy zwiększeniu udziały niekontrolujące o 11 612 tys PLN, które w powyższej tabeli zostały uwzględnione w ramach w aktywów netto.

Istotne zasady rachunkowości powiązanych z działalnością zaniechaną

Poniżej zaprezentowano istotne zasady rachunkowości mające zastosowanie wyłącznie do transakcji rozpoznanych w ramach działalności zaniechanej. Jeżeli nie wskazano poniżej inaczej, zastosowanie miały zasady opisane w notcie nr 8 niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

Przychody rozpoznawane w czasie – działalność zaniechana

Przychody ze sprzedaży rozpoznawane w miarę upływu czasu obejmują kontrakty budowlane (segment przemysłowy). Stosowanym przez Grupę sposobem pomiaru wartości dóbr i usług, które są przekazywane klientom w miarę upływu czasu, jest metoda oparta na nakładach, których poniesienie jest niezbędne do wypełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Wedle tej metody 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. Terminy płatności za wykonane usług budowlane wynoszą zazwyczaj 30 dni. W ocenie Zarządu rozpoznanie przychodów z tytułu kontraktów mierzone wartości poniesionych kosztów odzwierciedla sposób, w jaki jest dokonywane przeniesienie kontroli nad przyrzeczonymi zobowiązaniami do wykonania świadczenia.

16. Podatek dochodowy

16.1. Obciążenie podatkowe

	<i>rok zakończony</i> 31 grudnia 2022	<i>rok zakończony</i> 31 grudnia 2021	<i>rok zakończony</i> 31 grudnia 2020
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów			
Bieżący podatek dochodowy	(53 804)	(43 353)	(54 199)
Odroczony podatek dochodowy	(540)	(15 784)	24 608
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku	(54 344)	(59 137)	(29 591)
Inne całkowite dochody			
Korzyść/Obciążenie podatkowe ujęte w innych całkowitych dochodach	-	-	-

16.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku/ (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku przedstawia się następująco:

	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Zysk/ (strata) brutto przed opodatkowaniem	267 243	285 102	120 836
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2021: 19%, 2020: 19%)	50 776	54 169	22 959
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	2 291	1 906	2 471
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania	(594)	(368)	(178)
Odsetki trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 769	876	1 758
Płatności w formie akcji	323	323	242
Różnica w stopie opodatkowania dochodów za granicą	-	(493)	-
Rozpoznanie wcześniej nieujawnionego podatku odroczonego	(403)	166	855
Rozwiązanie aktywa na podatek odroczonego	64	2 468	1 299
Inne	118	90	185
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 20% (2021: 21%, 2020:24%)	54 344	59 137	29 591
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w skonsolidowanym zysku lub stracie	54 344	59 137	29 591

16.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczonego podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Nieruchomości inwestycyjne oraz grunty	Rzeczowe aktywa trwałe oraz aktywa niematerialne	Zapasy	Zobowiązania finansowe	Aktywa finansowe	Usługi realizacji kontraktów budowlanych	Rezerwy	Odpisy aktualizujące aktywa	Straty podatkowe	Różnica wynikająca z momentu ujęcia przychodu ze sprzedaży lokali	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	Inwestycje w udziały/certyfikaty	Pozostałe	Razem
Aktywa (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 1 stycznia 2022 roku	(3 996)	(258)	6 697	6 004	(549)	3 138	614	8 735	48 838	(34 657)	616	-	156	35 339
Korzyść podatkowa (obciążenie podatkowe):														
- wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie	1 355	483	(7 241)	5 175	(315)	5 329	1 078	4 246	(25 104)	5 545	8 741	0	168	(541)
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach														
Aktywa (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałe w wyniku nabycia/sprzedaży jednostek (netto)	-	-	(190)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(190)
Aktywa (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2022 roku	(2 641)	225	(734)	11 179	(864)	8 467	1 691	12 980	23 735	(29 112)	9 358	-	324	34 608
Aktywa (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 1 stycznia 2021 roku	(9 940)	(242)	14 721	5 320	(19)	699	616	9 080	54 689	(21 420)	(2 002)	(6)	44	51 540
Korzyść podatkowa (obciążenie podatkowe):														
- wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie	5 945	(19)	(8 024)	781	(530)	2 439	(2)	(146)	(5 884)	(13 237)	2 753	6	135	(15 783)
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach														
Aktywa (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałe w wyniku sprzedaży jednostek (netto)	-	3	-	(97)	-	-	-	(199)	34	-	(135)	-	(24)	(418)
Aktywa (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2021 roku	(3 996)	(258)	6 697	6 004	(549)	3 138	614	8 735	48 838	(34 657)	616	-	156	35 339

	Nieruchomości inwestycyjne oraz grunty	Rzeczowe aktywa trwałe oraz WNIP	Zapasy	Zobowiązania finansowe	Kontrakty budowlane	Rezerwy	Odpisy aktualizujące aktywa	Straty podatkowe	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	Inwestycje w udziały/certyfikaty	Pozostałe	Razem
Aktywa (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 1 stycznia 2020 roku	(15 541)	(3 577)	14 025	2 348	(873)	1 686	6 861	52 758	(29 695)	(3 476)	41	334	24 892
Korzyść podatkowa (obciążenie podatkowe):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie	4 837	67	695	2 953	1 830	(280)	2 994	1 931	8 275	1 473	(47)	(120)	24 608
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałe w wyniku sprzedaży jednostek (netto)*	764	3 268	-	-	(257)	(790)	(776)	-	-	-	-	(170)	2 040
Aktywa (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2020 roku	(9 940)	(242)	14 721	5 301	699	616	9 080	54 689	(21 420)	(2 002)	(6)	44	51 540

*ujęte jako działalność zaniechana

Podatek odroczony wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	59 621	81 391	91 760
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(25 013)	(46 052)	(40 220)
	34 608	35 339	51 540

Grupa dokonała oceny realizacji aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych poprzez analizę prognozowanych przyszłych dochodów do opodatkowania. W rezultacie czego rozpoznano aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych w spółkach realizujących projekty deweloperskie, których przewidywane przyszłe wyniki finansowe dają podstawy do utworzenia tego składnika aktywów. Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od ujemnych różnic przejściowych w tych spółkach został utworzony do poziomu, który w ocenie Zarządu odzwierciedla prawdopodobieństwo realizacji tego składnika aktywów.

Struktura czasowa realizacji aktywa na podatek odroczony z tytułu strat podatkowych na dzień 31 grudnia 2022 roku, przedstawia się następująco:

- do 2023 roku: 13 871 tys. PLN
- do 2024 roku: 6 930 tys. PLN
- do 2025 roku: 2 503 tys. PLN
- do 2026 roku: 316 tys. PLN
- do 2027 roku: 115 tys. PLN

Wykazany powyżej okres, przedstawia maksymalny termin w jakim Grupa jest zobligowana rozliczyć straty podatkowe, przy czym Grupa opierając się na wewnętrznych raportach przewiduje realizację tego aktywa we wcześniejszych okresach.

17. Zysk/strata przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu skorygowaną o średnią ważoną liczbę akcji zwykłych, które zostałyby wyemitowane na konwersji wszystkich rozwadniających potencjalnych instrumentów kapitałowych w akcje zwykłe (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających).

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku z działalności kontynuowanej oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
Podstawowy/rozwodniony zysk z działalności kontynuowanej przypadający na jedną akcję			
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przyjęty do obliczenia zysku na jedną akcję (w tys. PLN)	211 832	224 963	90 583
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	40 800 000	40 800 000	40 800 000
Podstawowy/rozwodniony zysk z działalności kontynuowanej przypadający na jedną akcję (w PLN na akcję)	5,19	5,51	2,22
Podstawowy/rozwodniony zysk z działalności zaniechanej przypadający na jedną akcję			
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przyjęty do obliczenia zysku na jedną akcję	-	-	(10 201)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	40 800 000	40 800 000	40 800 000
Podstawowy/rozwodniony zysk z działalności zaniechanej przypadający na jedną akcję (w PLN na akcję)	-	-	(0,25)

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych nie wystąpiły żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

18. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku spółka wypłaciła dywidendę za 2021 rok w kwocie 200 000 tys. PLN oraz dywidendę za 2017 i 2018 rok w kwocie 78 197 tys. PLN częściowo rozliczoną bezgotówkowo, szczegóły w nocie 24.1.

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku spółka nie wypłaciła dywidendy.

W dniu 12 lutego 2020 roku Rada Nadzorcza Murapol S.A. uchwaliła w sprawie ustalenia terminu dywidendy, działając na podstawie art. 348 par. 3 Kodeksu spółek handlowych, ustaliła termin wypłaty dywidendy za rok 2018 w kwocie 13 371 tys. PLN na dzień 13 lutego 2020 roku.

Porozumieniem z dnia 13 lutego 2020 roku, pomiędzy akcjonariuszami (którzy tego dnia zbyli posiadane akcje Murapol S.A.) a Spółką, doszło do umownego potrącenia wierzytelności tych akcjonariuszy względem Spółki (prezentowanych w pozostałych zobowiązaniach) w kwocie

13 109 tys. PLN z wierzytelnością Spółki względem akcjonariuszy (prezentowanych w pozostałych należnościach) w kwocie 24 832 tys. PLN.

19. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwałe w budowie	Pozostałe	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia	12 130	2 178	2 623	35	4 499	21 465
Nabycia	692	62	112	18	1 016	1 900
Sprzedaż	(8)	(210)	(14)	-	(78)	(310)
Likwidacja	(2 698)	-	(349)	-	(310)	(3 357)
Pozostałe	229	399	(658)	(53)	198	115
		-	-	-	-	
Wartość brutto na dzień 31 grudnia	10 345	2 429	1 714	-	5 325	19 813
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia	(6 242)	(1 781)	(1 662)	0	(3 506)	(13 191)
Odpis amortyzacyjny za okres	(2 370)	(225)	(386)	-	(673)	(3 654)
Sprzedaż	-	203	-	-	67	270
Likwidacja	1 885	-	358	-	256	2 499
Pozostałe	100	(399)	655	-	(195)	161
		-	-	-	-	
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia	(6 627)	(2 202)	(1 035)	-	(4 051)	(13 915)
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2022 roku	5 888	397	961	35	993	8 274
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 roku	3 718	227	679	-	1 274	5 898

Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwałe w budowie	Pozostałe	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia	11 513	2 018	2 491	-	4 402	20 424
Nabycia	1 777	233	842	35	187	3 074
Sprzedaż spółek zależnych	-	(8)	-	-	(12)	(20)
Sprzedaż	(1 319)	-	(44)	-	-	(1 363)
Likwidacja	-	(65)	(666)	-	(78)	(809)
Pozostałe	159	-	-	-	-	159
Wartość brutto na dzień 31 grudnia	12 130	2 178	2 623	35	4 499	21 465
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia	(5 305)	(1 584)	(1 931)	-	(2 998)	(11 818)
Odpis amortyzacyjny za okres	(2 693)	(244)	(411)	-	(589)	(3 937)
Sprzedaż spółek zależnych	-	6	-	-	9	15
Sprzedaż	1 347	-	30	-	-	1 377
Likwidacja	-	41	650	-	72	763
Pozostałe	409	-	-	-	-	409
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia	(6 242)	(1 781)	(1 662)	-	(3 506)	(13 191)
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2021 roku	6 208	434	560	-	1 404	8 606
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2021 roku	5 888	397	961	35	993	8 274
Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwałe w budowie	Pozostałe	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia	32 023	11 478	4 711	375	4 883	53 470
Nabycia	571	123	360	-	58	1 112
Sprzedaż spółek zależnych	(21 136)	(8 996)	(1 733)	-	(324)	(32 189)
Sprzedaż	-	(3)	(24)	-	-	(27)
Likwidacja	(483)	(584)	(822)	-	(143)	(2 032)
Transfer ze środków trwałych w budowie	375	-	-	(375)	-	-
Pozostałe	163	-	-	-	(72)	91
Wartość brutto na dzień 31 grudnia	11 513	2 018	2 492	-	4 402	20 425
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia	(10 463)	(9 515)	(3 292)	(3)	(3 205)	(26 478)
Odpis amortyzacyjny za okres	(2 466)	(470)	(525)	-	(648)	(4 159)
Sprzedaż spółek zależnych	7 206	7 827	1 051	3	708	16 795
Sprzedaż	-	3	71	-	130	204
Likwidacja	418	570	763	-	2	1 753
Pozostałe	-	-	-	-	16	16
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia	(5 305)	(1 585)	(1 932)	-	(2 997)	(11 818)
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2020 roku	21 560	1 963	1 419	372	1 678	26 992
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2020 roku	6 208	434	560	-	1 404	8 606

W 2020 roku, rzeczowe aktywa trwałe zostały zmniejszone wskutek sprzedaży Grupy PartnerBud (pozycja sprzedaż spółek zależnych).

Grupa nie zidentyfikowała przesłanek utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych na żadną z dat bilansowych objętych skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi.

Poniżej przedstawiono wartości bilansowe aktywów z tytułu prawa do użytkowania uwzględnianych w ramach rzeczowych aktywów trwałych oraz ich zmiany w latach 2022 – 2020

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Ogółem
Na dzień 1 stycznia	3 606	33	668	63	4 370
Zwiększenia (nowe leasingi)	553	46	112	459	1 170
Aktualizacja wartości	275	-	-	-	275
Amortyzacja	(2 164)	(57)	(325)	(205)	(2 751)
Zmniejszenia	(276)	-	-	-	(276)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 roku	1 994	22	455	317	2 788
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Ogółem
Na dzień 1 stycznia	6 025	-	918	-	6 943
Zwiększenia (nowe leasingi)	1 777	33	78	87	1 975
Zmniejszenia	(1 728)	-	-	-	(1 728)
Amortyzacja	(2 468)	-	(328)	(24)	(2 820)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2021 roku	3 606	33	668	63	4 370
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku	Grunty i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Ogółem
Na dzień 1 stycznia 2020 roku	8 201	272	1 401	885	10 759
Zwiększenia (nowe leasingi)	694	-	345	-	1 039
Sprzedaż spółek zależnych	(842)	(201)	(356)	(885)	(2 284)
Zmiany umów leasingu	(158)	-	(130)	-	(288)
Amortyzacja	(1 871)	(71)	(342)	-	(2 284)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2020 roku	6 024	-	918	-	6 942

20. Leasing

20.1. Zobowiązania z tytułu leasingu

Poniżej przedstawiono wartości bilansowe zobowiązań z tytułu leasingu oraz ich zmiany w okresie sprawozdawczym.

	Rok zakończony 31 grudnia 2022	Rok zakończony 31 grudnia 2021	Rok zakończony 31 grudnia 2020
Na dzień 1 stycznia	12 041	7 983	25 799
Spłaty kapitału i odsetek	(4 372)	(5 044)	(4 645)
Nowe leasingi	7 590	11 818	1 298
Odsetki naliczone	1 382	1 606	1 218
Sprzedaż spółek zależnych	-	-	(2 846)
Przeniesienie zobowiązania związana z wydawaniem mieszkań klientom	(2 940)	(4 322)	(13 190)
Na dzień 31 grudnia	13 701	12 041	7 983
Krótkoterminowe	12 567	10 423	6 291
Długoterminowe	1 134	1 618	1 692

Grupa nie rozpoznała kosztów leasingów krótkoterminowych oraz leasingów aktywów o niskiej wartości z uwagi na brak takich umów.

21. Nieruchomości inwestycyjne

	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	2 501	78 162	108 886
Zmiany stanu:	(2 501)	(75 661)	(30 724)
Inne	-	(18)	(3 596)
zyski/ straty z tytułu wyceny wartości godziwej	-	-	(4 441)
transfery do zapasów	-	(68 334)	(9 739)
sprzedaż spółek zależnych	-	-	(12 948)
sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	(2 501)	(7 309)	-
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	-	2 501	78 162

Nieruchomości inwestycyjne należą do poziomu II hierarchii wyceny do wartości godziwej.

Wszystkie nieruchomości inwestycyjne są nieruchomościami utrzymywanymi w celu wzrostu wartości. Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej wykonywana jest metodą transakcji porównywalnych.

W 2022 roku Grupa zbyła nieruchomość inwestycyjną o wartości ok. 2 501 tys. PLN.

W 2021 roku Grupa zbyła nieruchomość inwestycyjną o wartości ok. 7 309 tys. PLN. W związku z uruchomieniem segmentu PRS, Grupa reklasyfikowała do zapasów, a następnie zbyła wraz z nakładami poniesionymi do momentu ich sprzedaży, grunty o łącznej wartości ok. 9 830 tys. PLN. Dodatkowo, ze względu na podjęte działania, zgodne z zaktualizowaną strategią, zmierzające do zmiany przeznaczenia gruntów zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne i użycia ich w ramach działalności deweloperskiej, Zarząd podjął decyzję o reklasyfikacji do zapasów gruntów inwestycyjnych o łącznej wartości ok. 58 504 tys. PLN.

W 2020 roku zmieniło się przeznaczenie części gruntów, co skutkowało ich reklasyfikacją z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów.

22. Aktywa niematerialne

Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Koszty prac rozwojowych	Patenty i licencje	Wartość firmy	Relacje z klientami	Inne*	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na 1 stycznia	-	4 136	18 489	-	4 653	27 278
Zwiększenia stanu	-	-	8	-	782	790
Likwidacja	-	(4 136)	-	-	(3)	(4 139)
Przeszacowanie	-	-	-	-	(466)	(466)
Pozostałe	-	-	-	-	(357)	(357)
Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia	-	-	18 497	-	4 609	23 106
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia	-	(4 136)	(11 943)	-	(2 632)	(18 711)
Umorzenie	-	-	-	-	(362)	(362)
Likwidacja	-	4 136	-	-	3	4 139
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	-	-	(2 000)	-	-	(2 000)
Pozostałe	-	-	(8)	-	357	349
Umorzenia na dzień 31 grudnia	-	-	(13 951)	-	(2 634)	(16 585)
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia	-	-	6 546	-	2 021	8 567
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia	-	-	4 546	-	1 975	6 521

* w skład kategorii inne wchodzi między innymi wartość oprogramowania i aplikacji komputerowych.

Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	Koszty prac rozwojowych	Patenty i licencje	Wartość firmy	Relacje z klientami	Inne*	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na 1 stycznia	-	4 136	18 489	-	3 286	25 911
Zwiększenia stanu	-	-	-	-	1 430	1 430
Sprzedaż spółek zależnych	-	-	-	-	(63)	(63)
Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia	-	4 136	18 489	-	4 653	27 278
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia	-	(4 136)	(11 943)	-	(2 285)	(18 364)
Sprzedaż spółek zależnych	-	-	-	-	31	31
Likwidacja	-	-	-	-	-	-
Umorzenie	-	-	-	-	(378)	(378)
Umorzenia na dzień 31 grudnia	-	(4 136)	(11 943)	-	(2 632)	(18 711)
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia	-	-	6 546	-	1 001	7 547
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia	-	-	6 546	-	2 021	8 567

* w skład kategorii inne wchodzi między innymi wartość oprogramowania i aplikacji komputerowych.

Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Koszty prac rozwojowych	Patenty i licencje	Wartość firmy	Relacje z klientami	Inne*	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na 1 stycznia	219	6 025	90 251	2 101	3 611	102 207
Zwiększenia stanu	-	-	-	-	195	195
Sprzedaż spółek zależnych	-	(1 889)	(71 762)	(2 070)	-	(75 721)
Sprzedaż	-	-	-	(31)	(521)	(552)
Pozostałe	(219)	-	-	-	-	(219)
Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia	-	4 136	18 489	-	3 285	25 910
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia	(32)	(6 025)	(83 705)	(1 085)	(2 106)	(92 952)
Sprzedaż spółek zależnych	-	1 889	71 762	1 085	-	74 736
Likwidacja	-	-	-	-	322	322
Umorzenie	-	-	-	-	(494)	(494)
Pozostałe	32	-	-	-	(7)	25
Umorzenia i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia	-	(4 136)	(11 943)	-	(2 285)	(18 363)
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia	187	-	6 546	1 016	1 506	9 255
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia	-	-	6 546	-	1 001	7 547

* w skład kategorii inne wchodzi między innymi wartość oprogramowania i aplikacji komputerowych.

W 2020 roku aktywa niematerialne zostały zmniejszone wskutek sprzedaży Grupy PartnerBud (pozycja sprzedaż spółek zależnych).

W latach 2020 – 2022 Grupa kapitałowa nie ponosiła kosztów prac badawczych i rozwojowych, które byłyby ujęte jako koszt okresu.

Aktywa niematerialne nie stanowiły podstaw zabezpieczenia zobowiązań Grupy Kapitałowej.

W okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku, dnia 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku wystąpiły następujące zmiany wartości firmy:

	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Wartość firmy na początek okresu	6 547	6 547	6 547
Zmniejszenia wartości firmy z tytułu dokonanych odpisów	(2 000)	-	-
	4 547	6 547	6 547

Wartość firmy powstała w wyniku nabycia jednostek, została przyporządkowana do następujących ośrodków generujących środki pieniężne:

- Murapol Real Estate S.A.
- Pośrednictwo sprzedaży lokali.

Wartość firmy na dzień:	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Murapol Real Estate S.A.	1 113	1 113	1 113
Pośrednictwo sprzedaży lokali	3 434	5 434	5 434
	4 547	6 547	6 547

Na każdy dzień bilansowy przeprowadzono test na utratę wartości wartości firmy poprzez porównanie wartości bilansowej do wartości odzyskiwalnej ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których zostały alokowane wartości firmy.

Wartości odzyskiwalne zostały ustalone na podstawie wartości użytkowej skalkulowanej na bazie prognozy przepływów środków pieniężnych opartej na budżetach finansowych obejmujących pięcioletni okres oraz okres rezydualny.

Główne założenia, przyjęte w celu ustalenia wartości użytkowej są następujące:

- wynik na sprzedaży,
- operacyjne przepływy pieniężne,
- stopa dyskontowa,
- wzrost w okresie wartości rezydualnej.

Wielkości przyporządkowane każdemu z wymienionych wyżej parametrów odzwierciedlają doświadczenie Grupy skorygowane o oczekiwane zmiany w okresie objętym analizą.

Murapol Real Estate S.A.

W 2022 roku nie stwierdzono utraty wartości firmy w odniesieniu do aktywów Murapol Real Estate S.A. Przyjęte do testu założenia tj. stopa dyskontowa na poziomie 11,47% i wzrost w okresie wartości rezydualnej 1% odzwierciedlają bieżącą ocenę Zarządu co do przewidywanych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek, do którego przypisano wartość firmy.

W 2021 roku nie stwierdzono utraty wartości firmy w odniesieniu do aktywów Murapol Real Estate S.A. Przyjęte do testu założenia tj. stopa dyskontowa na poziomie 6,86% i wzrost w okresie wartości rezydualnej 0,5% odzwierciedlają bieżącą ocenę Zarządu co do przewidywanych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek, do którego przypisano wartość firmy.

W 2020 roku nie stwierdzono utraty wartości firmy w odniesieniu do aktywów Murapol Real Estate S.A. Przyjęte do testu założenia tj. stopa dyskontowa na poziomie 6,86% i wzrost w okresie wartości rezydualnej 0,5% odzwierciedlają bieżącą ocenę Zarządu co do przewidywanych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek, do którego przypisano wartość firmy.

Pośrednictwo sprzedaży lokali

W 2022 roku, w wyniku przeprowadzonego testu na utratę wartości rozpoznano utratę wartości firmy na kwotę 2 000 tys. PLN. Przyjęte do testu założenia tj. stopa dyskontowa na poziomie 11,47% i wzrost w okresie wartości rezydualnej 1% odzwierciedlają bieżącą ocenę Zarządu co do przewidywanych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek do którego przypisano wartość firmy.

Po uwzględnieniu odpisu wartość firmy w odniesieniu do działalności związanej z pośrednictwem sprzedaży lokali wynosi 3 434 tys. PLN.

W 2021 roku nie stwierdzono utraty wartości firmy w odniesieniu do działalności związanej z pośrednictwem lokali. Przyjęte do testu założenia, tj. stopa dyskontowa na poziomie 6,86% i wzrost w okresie wartości rezydualnej 0,5% odzwierciedlają bieżącą ocenę Zarządu co do przewidywanych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek, do którego przypisano wartość firmy.

W 2020 roku nie stwierdzono utraty wartości firmy w odniesieniu do działalności związanej z pośrednictwem sprzedaży. Przyjęte do testu założenia, tj. stopa dyskontowa na poziomie 6,86% i wzrost w okresie wartości rezydualnej 0,5% odzwierciedlają bieżącą ocenę Zarządu co do przewidywanych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek, do którego przypisano wartość firmy.

23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

W okresie sprawozdawczym oraz w okresach porównawczych nie doszło do połączenia jednostek w rozumieniu MSSF 3. Nabycia udziałów niekontrolujących opisane są w notcie 29.3.

24. Pozostałe aktywa

24.1. Pozostałe aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Pożyczki dla Pracowników	155	220	17
Pożyczki udzielone	-	70 938	4 371
Inne	-	-	4
Obligacje	-	-	8 661
Razem	155	71 158	13 054
- krótkoterminowe	35	-	8 684
- długoterminowe	120	71 158	4 370

28 grudnia 2017 roku spółka zależna od Murapol nabyła obligacje o wartości nominalnej 12 200 000 PLN. Dzień wykupu został oznaczony na 31 grudnia 2021 roku, stopa procentowa wynosiła 6,5% w skali roku, a po wpisie do rejestru zastawów została obniżona do 6%. Na 31 grudnia 2020 roku wartość brutto obligacji wyniosła 14 411 tysięcy PLN, a wartość odpisu aktualizującego 5 750 tysięcy PLN.

Dnia 17 maja 2021 roku doszło do przedterminowego wykupu posiadanych obligacji. Rozliczenie transakcji nastąpiło w formie spłaty ok 2 mln PLN w środkach pieniężnych oraz przekazania pakietu akcji spółki notowanej na Giełdzie Papierów Wartościowych, których wartość rynkowa na dzień transakcji wynosiła ok. 12,8 mln PLN. W konsekwencji, Grupa odwróciła utworzony wcześniej odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie 5 750 tys. PLN, co zostało ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji Zysk/(stara) z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności. Akcje wspomnianej spółki zostały zbyte 1 września 2021. Wynik rozpoznano w kosztach finansowych (nota 13.4 w pozycji Zysk/Strata z inwestycji w instrumenty kapitałowe).

W 2020 oraz w 2021 roku spółki Murapol S.A. i Murapol Real Estate S.A. zawarły umowy pożyczek z akcjonariuszem dominującym Grupy na łączną kwotę około 67 mln PLN. Terminy spłat przypadają na lata 2023-2024. Oprocentowanie pożyczek nie odbiega od warunków rynkowych. Pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami zostały rozliczone z dywidendą za rok 2017 i 2018 przyznaną w 2022 roku.

24.2. Pozostałe aktywa niefinansowe (krótko i długoterminowe)

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Polisa OC grupy	647	588	501
Licencje	717	587	464
Nadpłacone koszty sponsoringu	7	226	974
Nadpłacone koszty usług HR, IT	118	75	306
Gwarancje, kaucje	594	731	472
Pozostałe RMK	200	633	385
Pośrednictwo sprzedaży	-	-	499
Razem	2 283	2 840	3 601
- krótkoterminowe	1 503	1 934	2 705
- długoterminowe	780	906	896

25. Świadczenia pracownicze

W latach 2020 – 2022 Grupa nie prowadziła programu akcji pracowniczych.

26. Zapasy

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Materiały	15 178	13 043	4 748
Półprodukty i produkcja w toku	977 507	814 290	627 926
Zaliczki na grunt	73 495	49 424	53 636
Wyroby gotowe:	177 679	143 237	100 098
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	1 243 859	1 019 994	786 408

Pozycja półprodukty i produkcja w toku odzwierciedla wartość realizowanych przez Grupę przedsięwzięć deweloperskich – budowy lokali mieszkaniowych wraz z towarzyszącymi im lokalami użytkowymi oraz miejscami postojowymi, obejmujących koszty gruntów oraz ponoszonych przez Grupę nakładów inwestycyjnych (koszty robocizny, materiałów budowlanych oraz koszty finansowania). W przypadku przedsięwzięć deweloperskich Grupa szacuje, że normalny cykl operacyjny trwa około 3,5 lat.

Wyroby gotowe obejmują przede wszystkim poniesione nakłady inwestycyjne na ukończone lokale mieszkaniowe i użytkowe wraz z przypadającą na nie częścią gruntów oraz miejsca postojowe.

Wartość wyrobów gotowych według koszty wytworzenia na 31 grudnia 2022 roku wynosiła 199 737 tys. PLN, na 31.12.2021 r.: 150 979 tys. PLN a na 31.12.2020 r.: 109 695 tys. PLN.

Wartość produkcji w toku według koszty wytworzenie na 31 grudnia 2022 roku wynosiła 977 507 tys. PLN, na 31.12.2021 r.: 814 290 tys. PLN a na 31.12.2020 r.: 627 926 tys. PLN.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku Grupa dokonała odpisów wartości zapasów do wartości netto możliwej do odzyskania w kwocie 14 800 tys. PLN (w 2021 roku: 7 065 tys. PLN, w 2020 roku 4 488 tys. PLN). Odpis aktualizujący obejmował zapasy wyrobów gotowych i produkcji w toku na skutek wystąpienia przesłanek utraty wartości tych aktywów.

W ramach zapasów rozpoznano aktywa z tytułu praw do użytkowania gruntów. W ciągu roku wystąpiły tam następujące ruchy:

rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Produkcja w toku	Wyroby gotowe	Razem
Bilans otwarcia na 1 stycznia	6 697	632	7 330
Nabycia	6 873	-	6 873
Amortyzacja prawa użytkowania	(97)	(53)	(149)
Transfer między kategoriami	(3 306)	3 306	-
Wydania klientom	-	(3 438)	(3 438)
Bilans zamknięcia na 31 grudnia	10 168	448	10 616

rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	Produkcja w toku	Wyroby gotowe	Razem
Bilans otwarcia na 1 stycznia	2 139	1 131	3 270
Nabycia	9 288		9 288
Amortyzacja prawa użytkowania	(262)	(70)	(332)
Transfer między kategoriami	(4 467)	4 467	-
Wydania klientom	-	(4 896)	(4 896)
Bilans zamknięcia na 31 grudnia	6 697	632	7 330

rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Produkcja w toku	Wyroby gotowe	Razem
Bilans otwarcia na 1 stycznia	10 842	2 017	12 859
Amortyzacja prawa użytkowania	(27)	(119)	(146)
Transfer między kategoriami	(8 676)	8 676	-
Wydania klientom	-	(9 443)	(9 443)
Bilans zamknięcia na 31 grudnia	2 139	1 131	3 270

W roku 2022 Spółka rozpoznała w koszcie własnym sprzedaży koszty uprzednio skapitalizowane na zapas o wartości 650 241 tys. PLN (w 2021 r.: 716 848 tys. PLN; w 2020 r.: 637 003 tys. PLN).

W 2022 roku nie przeklasyfikowano do zapasów żadnych nieruchomości inwestycyjnych. W 2021 przeklasyfikowano do zapasów nieruchomości inwestycyjne o wartości 68 334 tys. PLN a w 2020 roku o wartości 9.739 tys. PLN.

Wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła odpowiednio:

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego (narastająco)	55 003	29 813	43 256
	Rok zakończony 31 grudnia 2022	Rok zakończony 31 grudnia 2021	Rok zakończony 31 grudnia 2020
Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane na zapas	40 738	20 660	26 606
Koszty finansowania zewnętrznego uwolnione w KWS	(15 549)	(34 103)	(47 792)
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w ciągu okresu	25 190	(13 442)	(21 186)

Stopa kapitalizacji w roku 2022 wynosiła 7,09% (w 2021 r.: 6,46%; w 2020 r.: 7,59%).

27. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótko i długoterminowe)

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Należności z tytułu dostaw i usług	40 453	68 172	12 122
Pozostałe należności, w tym:			
Rozrachunki publicznoprawne	24 275	34 299	41 092
Kaucje na najem lokali	75	137	828
Rozrachunki z akcjonariuszami	11 723	12 059	12 181
Kary umowne	59	39	39
Pozostałe	708	602	733
Należności z tyt. Sprzedaży lokali mieszkaniowych*	-	-	9 092
Należności ogółem netto	77 293	115 309	76 087
Odpis aktualizujący należności	12 724	12 884	13 903
Należności ogółem brutto	90 017	128 194	89 990
- krótkoterminowe	77 293	115 309	63 907
- długoterminowe	-	-	12 181

* w 2021 roku należność została skompensowana z istniejącymi zobowiązaniami wobec klienta.

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj termin płatności w przedziale od 14 do 90 dni, dotyczą one głównie segmentu PRS.

Zarząd Jednostki dominującej uważa, że wartość księgowa netto należności z tytułu dostaw i usług jest zbliżona do ich wartości godziwej, ze względu na krótkoterminowy charakter należności z tytułu dostaw i usług oraz fakt uwzględnienia oczekiwanej straty kredytowej.

Rozrachunki z akcjonariuszami stanowią pozostałe należności od akcjonariuszy. W ocenie Grupy oczekiwana strata kredytowa z tytułu tych należności jest nieistotna.

Zmiany w stanie odpisu z tytułu utraty wartości należności przedstawiają się następująco:

	2022	2021	2020
Na dzień 1 stycznia	12 884	13 903	38 785
Zwiększenia	894	354	6 736
Zmniejszenia	1 054	1 373	31 618
Na dzień 31 grudnia	12 724	12 884	13 903
- z tytułu dostaw i usług	11 747	12 808	13 903
- pozostałe	977	76	-

28. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Środki pieniężne w banku i w kasie	269 522	267 869	122 002
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	5 508	3 043	2 225

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT, które w ocenie Zarządu jednostki dominującej spełniają definicję środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

29. Kapitał własny

29.1. Kapitał podstawowy

29.1.1. Wartość nominalna akcji

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Liczba akcji w tysiącach sztuk	40 800	40 800	40 800
Wartość nominalna akcji (PLN/akcję)	0,05	0,05	0,05
Wartość bilansowa na koniec okresu	2 040	2 040	2 040

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,05 PLN i zostały w pełni opłacone.

29.1.2. Prawa akcjonariuszy / Struktura kapitału podstawowego

Struktura kapitału podstawowego na dzień 31.12.2022 roku, 31.12.2021 i 31.12.2020 roku

Wyszczególnienie serii/emisji	Rodzaj akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji (w sztukach)	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej
Akcje serii A1	imiennie	uprzywilejowane co do głosu	8 200 000	410
Akcje serii A2	na okaziciela	zwykłe	800 000	40
Akcje serii A2	imiennie	zwykłe	1 200 000	60
Akcje serii B	imiennie	uprzywilejowane co do głosu	9 800 000	490
Akcje serii C1	imiennie	uprzywilejowane co do głosu	16 000 000	800
Akcje serii C2	na okaziciela	zwykłe	1 600 000	80
Akcje serii C2	imiennie	zwykłe	2 400 000	120
Akcje serii D	na okaziciela	zwykłe	800 000	40
Razem			40 800 000	2 040

Akcje serii A1, C1 oraz B uprzywilejowane są co do głosu w ten sposób, że na jedną akcję przypadają 2 głosy. Akcje wszystkich serii są jednakowo uprzywilejowane co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału.

W zakresie ograniczeń praw do akcji, akcje serii D: nr od 1 do 666667 są objęte określonym zakazem składania oświadczeń i podejmowania czynności prowadzących do rozporządzenia tymi akcjami. Akcje serii A1, A2, B, C1, C2 objęte są zastawem finansowym oraz rejestrowym na podstawie umowy kredytu.

Struktura kapitału nie uległa zmianie w porównaniu do 31.12.2021 roku i 31.12.2020 roku.

29.1.3. Emisja akcji

W 2022, 2021 oraz 2020 roku nie dokonano nowej emisji akcji.

29.1.4. Akcjonariusze o znaczącym udziale

Akcjonariusze posiadający powyżej 5% głosów na WZA na dzień 31.12.2022, 31.12.2021 oraz 31.12.2020 roku.

<i>Imię i Nazwisko (nazwa)</i>	<i>Ilość akcji uprzywilejowanych</i>	<i>Ilość akcji zwykłych</i>	<i>Ilość głosów</i>	<i>% głosów na WZA</i>
AEREF V PL INVESTMENT S.A.R.L.	34 000 000	6 000 000	74 000 000	98,93 %
Pozostali	-	800 000	800 000	1,07%
	34 000 000	6 800 000	74 800 000	100%

W dniu 13.02.2020 r. Murapol S.A. otrzymał zawiadomienie o tym, że AEREF V PL Investment S.a.r.l. na podstawie umowy sprzedaży z 13.02.2020 r. nabył łącznie 98,04% akcji w kapitale zakładowym Murapol S.A., a tym samym uzyskał statut podmiotu dominującego wobec spółki Murapol S.A.

29.2. Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/niepokryte straty oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy

Struktura kapitału zapasowego, pozostałego kapitału rezerwowego oraz zysków zatrzymanych/niepokrytych strat przedstawia się następująco:

	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostały kapitał rezerwowy</i>	<i>Kapitał z tytułu transakcji płatności w formie akcji</i>	<i>Niepodzielony zysk(strata) z lat ubiegłych</i>	<i>Razem kapitał zapasowy oraz zyski zatrzymane/niepokryte straty</i>
Na dzień 1 stycznia 2022 roku	506 929	10 698	2 975	(248 908)	271 694
wynik finansowy za 2021 rok	-	-	-	224 963	224 963
płatności w formie akcji*	-	-	1 700	-	1 700
nabycie udziałów niekontrolujących	-	1 142	-	-	1 142
Dywidenda	(78 197)	-	-	(200 000)	(278 197)
Transfer między kapitałami	2 718	-	-	(2 718)	-
Na dzień 31 grudnia 2022 roku	431 450	11 840	4 675	(226 663)	221 302

Na dzień 1 stycznia 2021 roku	506 929	11 392	1 275	(329 290)	190 306
wynik finansowy za 2020 rok	-	-		80 382	80 382
płatności w formie akcji*	-	-	1 700	-	1 700
nabycie udziałów niekontrolujących	-	(694)		-	(694)
Na dzień 31 grudnia 2021 roku	506 929	10 698	2 975	(248 908)	271 694
Na dzień 1 stycznia 2020 roku	506 929	8 532	-	(287 549)	227 912
wynik finansowy za 2019 rok	-	-		(41 741)	(41 741)
płatności w formie akcji*	-	-	1 275	-	1 275
sprzedaż udziałów niekontrolujących	-	(455)		-	(455)
inne zmiany w strukturze udziałów niekontrolujących	-	3 315		-	3 315
Na dzień 31 grudnia 2020 roku	506 929	11 392	1 275	(329 290)	190 306

*płatności w formie akcji dotyczą premii motywacyjnej opisanej w nocie 36.4.1.

Wynik finansowy za rok poprzedni jest prezentowany jako zmiana w okresie. W sytuacji gdyby został zaprezentowany w ramach kapitału zapasowego oraz zysków zatrzymanych/niepokrytych strat na bilansie otwarcia, łączny kapitał zapasowy na 1 stycznia 2022 r. wynosiłby 496 657 tys. zł, na 1 stycznia 2021 r. 270 688 tys. zł oraz na 1 stycznia 2020 r. 186 171 tys. zł.

Kapitał zapasowy powstał z zysków wypracowanych w latach poprzednich.

Pozostały kapitał rezerwy obejmuje kapitał przeznaczony na wypłatę zaliczek na poczet dywidendy lub dywidendy z uwzględnieniem regulacji wynikających z kodeksu spółek handlowych

Dywidendy wypłacane są zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki Murapol S.A. sporządzone zgodnie z MSSF.

Dodatkowo, pozycja Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwy oraz zyski zatrzymane/niepokryte straty obejmuje również kwoty, które nie podlegają podziałowi, to znaczy nie mogą zostać wypłacone w formie dywidendy, należą do nich w szczególności:

- kwoty ujęte w związku z rozliczeniem transakcji na udziałach niekontrolujących, które nie skutkują utratą kontroli nad daną spółką Grupy,

Informacje na temat dywidend wypłaconych oraz zaproponowanych do wypłaty zostały zaprezentowane w nocie 18.

Informacje na temat długoterminowej premii motywacyjnej zostały przedstawione w nocie 36.4.1.

29.3. Udziały niekontrolujące

	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Na początek okresu	5 045	5 885	(635)
Dywidendy wypłacone przez jednostki zależne	(803)	-	-
Sprzedaż spółki	-	(909)	11 612
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	(2 539)	(934)	(5 480)
Udział w wyniku jednostek zależnych	1 066	1 003	388
Na koniec okresu	2 770	5 045	5 885

Szczegóły dotyczące spółek zależnych posiadających udziały niekontrolujące:

Jednostka	Procentowa wielkość udziałów oraz praw do głosów posiadanych przez udziałowców niekontrolujących			Zysk/strata zaalokowany/a na udziały niekontrolujące			Skumulowana wartość niekontrolujących udziałów		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	2022	2021	2020	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
	Cross Bud S.A.	7,19%	10,79%	14,38%	138	196	1 214	2 770	3 973
Murapol Projekt 27 sp. z o.o.	-	10,00%	20,00%	(25)	(57)	218	-	676	1 331
Murapol Projekt 35 sp. z o.o.	-	10,00%	20,00%	953	872	(620)	-	396	(1 433)
Partnerbud S.A.	-	-	-	-	-	(274)	-	-	-
Pozostałe				-	(8)	(150)	-	-	918
Razem				1 066	1 003	388	2 770	5 045	5 885

30. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz pozostałe zobowiązania finansowe

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Krótkoterminowe	59 242	58 565	291 166
Kredyty	46 675	48 129	186 522
Pożyczki	-	13	10 228
Razem bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	46 675	48 142	196 750
Leasing	12 567	10 423	6 291
Razem zobowiązania z tytułu leasingu	12 567	10 423	6 291
Obligacje	-	-	64 605
Faktoring	-	-	20 407
Wobec FIZ	-	-	3 113
Razem pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	88 125

Długoterminowe	366 631	278 068	18 485
Kredyty	365 497	276 450	-
Razem oprocentowane kredyty i pożyczki	365 497	276 450	-
Leasing	1 134	1 618	1 692
Razem zobowiązania z tytułu leasingu	1 134	1 618	1 692
Obligacje	-	-	16 793
Razem pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	16 793
Razem	425 873	336 633	309 651

Kredyty

14 września 2022 roku Murapol zawarł umowę kredytów obejmującą kredyt terminowy do maksymalnej kwoty 500 mln zł oraz kredyt obrotowy nieprzekraczający kwoty 50 mln zł. Środki przeznaczone na spłatę dotychczasowego zadłużenia.

Na 31 grudnia 2022 roku Grupa jest stroną umowy kredytowej zawartej we wrześniu 2022 roku z konsorcjum banków. Spółce udostępnione zostały (i) kredyt terminowy do maksymalnej wysokości 500.000 tys. złotych, z czego uruchomiono 389.500 tys. zł oraz (ii) kredyt obrotowy nieprzekraczający kwoty 50.000 tys. złotych w pełni uruchomiony. Przeznaczeniem kredytu terminowego było refinansowanie istniejącego zadłużenia Grupy oraz finansowanie ogólnych celów korporacyjnych i finansowanie kapitału obrotowego. Kredyt obrotowy jest przeznaczony na finansowanie ogólnych celów korporacyjnych i finansowanie kapitału obrotowego. Spłata kredytu terminowego następuje zgodnie z przyjętym harmonogramem spłat, z czego 381.190 tys. złotych będzie spłacone jednorazowo, najpóźniej w dniu 30 czerwca 2025 roku. Kredyt obrotowy został udostępniony Spółce do dnia 30 czerwca 2025 roku. Oprocentowanie mające zastosowanie do każdego kredytu dla każdego okresu odsetkowego stanowi roczną stopę procentową stanowiącą sumę marży i stawki WIBOR.

W kwietniu 2021 r. została zawarta umowa kredytów z dwoma bankami: mBankiem S.A. i Bankiem Pekao S.A., na podstawie której kredytodawcy udostępnili Spółce kredyt terminowy do maksymalnej wysokości 300,0 mln zł oraz kredyt obrotowy nieprzekraczający kwoty 50,0 mln zł. Przeznaczeniem kredytu terminowego było refinansowanie istniejącego zadłużenia Grupy, w tym wykup obligacji, spłata zobowiązań z tytułu faktoringu i rozliczenie zobowiązań wobec FIZ oraz finansowanie ogólnych celów korporacyjnych i finansowanie kapitału obrotowego.

Umowy kredytowe udzielone podmiotom należącym do Grupy Murapol na 31.12.2022 roku:

Bank	Kredytobiorca	Maksymalna kwota kredytu	Ostateczny termin spłaty	Oprocentowanie
PEKAO S.A./ Santander Bank S.A.	Murapol S.A.	550 000	30.06.2025	WIBOR 3M+marża

Główne zabezpieczenia kredytów na 31.12.2022 r.:

1. Hipoteka łączna do kwoty 825.000.000 PLN
2. umowy ustanowienia zastawów rejestrowych i finansowych na prawach do rachunków bankowych zawarte pomiędzy kredytobiorcą oraz każdą spółką przystępującą do długu jako zastawcami a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;
3. umowy ustanowienia zastawu rejestrowego i zastawów finansowych na akcjach w Murapol S.A., Murapol Real Estate S.A., Cross Bud S.A. i Partner S.A. zawarte pomiędzy akcjonariuszami jako zastawcami a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;
4. umowa ustanowienia zastawu rejestrowego i zastawów finansowych na udziałach w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami z ograniczoną odpowiedzialnością) zawarta pomiędzy wspólnikami jako zastawcami a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;
5. umowa ustanowienia zastawów rejestrowych i zastawów zwykłych na wierzytelnościach pieniężnych wspólników w spółkach przystępujących do długu (będących spółkami jawnymi) zawarta pomiędzy wspólnikami jako zastawcami a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;
6. umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy i praw zawarta pomiędzy kredytobiorcą jako zastawcą a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako administratorem zastawu rejestrowego;
7. umowa ustanowienia zastawów zwykłych i zastawu rejestrowego na prawach ochronnych na znaki towarowe zawarta pomiędzy kredytobiorcą jako zastawcą a Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zastawnikiem i administratorem zastawu rejestrowego oraz Santander Bank Polska S.A. jako zastawnikiem;
8. umowa podporządkowania wierzytelności oraz przelewu podporządkowanych wierzytelności zawarta pomiędzy kredytobiorcą oraz każdą spółką przystępującą do długu jako pożyczkobiorcą, wierzycielami podporządkowanymi oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako bankiem;
9. umowa przelewu wierzytelności zawarta dnia 27 września 2022 r. pomiędzy Murapol S.A., Murapol Real Estate S.A., Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 23 sp.j., Murapol Projekt 43 sp. z o.o. oraz Murapol Projekt 59 sp. z o.o., jako cedentami oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako cesjonariuszem;
10. oświadczenie Murapol Real Estate S.A., Murapol Projekt 43 sp. z o.o., Murapol Projekt 59 sp. z o.o., Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 23 sp.j. oraz Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Garbarnia sp.j.,
11. oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. jako kredytodawców;
12. oświadczenie każdej spółki przystępującej do długu o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. jako kredytodawców;
13. oświadczenia wspólników/akcjonariuszy (będących jednocześnie kredytobiorcą lub spółką przystępującą do długu) spółek przystępujących do długu o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. jako kredytodawców;
14. oświadczenia wspólników (niebędących jednocześnie kredytobiorcą lub spółką przystępującą do długu) spółek przystępujących do długu o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 punkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. jako kredytodawców;
15. oświadczenia Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Garbarnia sp.j. o poddaniu się egzekucji (z nieruchomości obciążonych hipoteką) na podstawie art. 777 § 1

punkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego złożone na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako administratora hipoteki

Umowy kredytowe udzielone podmiotom należącym do Grupy Murapol na 31.12.2021 roku:

Bank	Kredytobiorca	Maksymalna kwota kredytu	Ostateczny termin spłaty	Oprocentowanie
mBank S.A. / PEKAO S.A.	Murapol S.A.	350 000	31.03.2024	WIBOR 3M+marża

Główne zabezpieczenia kredytów na 31.12.2021 r.:

Hipoteka łączna do kwoty 525.000.000 PLN
 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Murapol S.A. oraz Obligorów,
 Zastaw rejestrowy na majątku Murapol S.A.
 Zastaw rejestrowy na znakach towarowych Murapol S.A.
 Zastaw rejestrowy ustanowiony na certyfikatach PD FIZ
 Zastaw rejestrowy na wierzytelnościach pieniężnych wszystkich Obligorów będących Spółką Jawną (MP, MP3, MP12, MP16, MP23, MPNW),
 Zastaw rejestrowy na akcjach Murapol S.A., MRE S.A., CB S.A. i PAR S.A.
 Zastaw rejestrowy na udziałach Obligorów będących Sp. z o.o.
 Zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Murapol S.A + Obligorzy
 Pełnomocnictwa do rachunków bankowych: Murapol S.A + Obligorzy

Umowy kredytowe udzielone podmiotom należącym do Grupy Murapol na 31.12.2020 roku:

Bank	Kredytobiorca	Maksymalna kwota kredytu	Ostateczny termin spłaty	Oprocentowanie	Główne zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	Murapol S.A.	50 400	06.12.2021	WIBOR 3M + marża	a)
Alior Bank S.A.	Murapol S.A.	18 000	31.12.2021	WIBOR 3M + marża	b)
mBank S.A.	Murapol S.A.	59 800	30.11.2021	WIBOR 1M + marża	c)
Bank Spółdzielczy „Silesia”	Partner S.A.	7 000	24.08.2021	WIBOR 1M + marża	d)
ING Bank Śląski	Partner S.A.	21 200	31.07.2021	WIBOR 1M + marża	e)
Alior Bank S.A.	Partner S.A.	25 000	31.12.2021	WIBOR 3M + marża	f)
mBank S.A.	Partner S.A.	34 000	06.12.2021	WIBOR 1M + marża	g)
Bank Spółdzielczy „Silesia”	Cross Bud S.A.	5 000	26.05.2021	WIBOR 1M + marża	h)
ING Bank Śląski S.A.	Cross Bud S.A.	20 000	31.07.2021	WIBOR 1M + marża	i)
Alior Bank S.A.	Cross Bud S.A.	15 000	31.12.2021	WIBOR 3M + marża	j)
mBank S.A.	Cross Bud S.A.	21 000	06.12.2021	WIBOR 1M + marża	k)
Razem		276 400			

Główne zabezpieczenia kredytów:

	Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Murapol S.A, Hipoteka umowna Cesja z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, Zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych realizowanych przez SPV, na rzecz których kredytobiorca udzielać będzie pożyczek,
a)	Cesja praw i należności z tyt. umów pożyczek udzielonych przez kredytobiorcę na rzecz SPV, Poręczenie każdej SPV na rzecz których Kredytobiorca udzieli pożyczek wyptaconych z kredytu, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego kredytobiorcy i poręczycieli. Gwarancja Funduszu Gwarancji Płynnościowych.
	Gwarancja Funduszu Gwarancji Płynnościowych Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji Murapol S.A.
b)	Hipoteka umowna Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji właścicieli nieruchomości dających zabezpieczenie. Weksel własny in blanco
	Hipoteki łączna, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy oraz właściciela zabezpieczonych nieruchomości, Umowa podporządkowania przyszłych pożyczek Akcjonariuszy do SPV, Zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy akcjach/udziałach na SPV, Podporządkowanie pożyczek wewnątrzgrupowych udzielonych Murapol S.A. oraz SPV, Zastaw finansowy oraz rejestrowy na rachunkach prowadzonych w mBanku dla spółki Murapol
c)	S.A. oraz SPV, Pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych przez mBank dla spółki Murapol S.A. oraz SPV, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Murapol S.A. co do obowiązku spłaty kredytu oraz co do zastawu na udziałach/akcjach SPV, Umowa zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy i praw SPV, Umowa zastawu rejestrowych na rachunkach powierniczych SPV, Umowy przelewu praw z należności handlowych, umów ubezpieczenia na zabezpieczenie wierzycelności SPV
	Hipoteka łączna Cesja praw z polisy ubezpieczeniowych lokali użytkowych oraz nieruchomości objętych hipoteką
d)	Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji Poręczenie wekslowe Murapol S.A. Poręczenie wekslowe Murapol Projekt Sp. z o.o. Sp. J.
	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Gwarancja udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego
e)	Weksel własny in blanco Poręczenie cywilne Murapol S.A.
	Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy Gwarancja Funduszu Gwarancji Płynnościowych
f)	Hipoteka umowna Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji Weksel własny in blanco
	Hipoteka łączna Gwarancja Funduszu Gwarancji Płynnościowych
g)	Zastaw finansowy oraz rejestrowy na rachunkach Oświadczenie o poddaniu się egzekucji
	Hipoteka łączna Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od pożaru i innych zdarzeń losowych lokalu
h)	Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, Cesja z praw polisy ubezpieczenia nieruchomości od ryzyk budowlanych Weksel własny in blanco
	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Gwarancja udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego
i)	Poręczenie cywilne Murapol SA.

	Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy
	Gwarancja Funduszu Gwarancji Płynnościowych
j)	Hipoteka umowna
	Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji
	Weksel własny in blanco
	Hipoteka łączna
	Gwarancja Funduszu Gwarancji Płynnościowych
k)	Zastaw finansowy oraz rejestrowy na rachunkach prowadzonych w banku
	Pełnomocnictwo do rachunków
	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

Obligacje na 31.12.2020 roku:

Emitent	Seria	Data wykupu	Liczba obligacji (szt.)	Wartość nominalna
Murapol S.A.	S	2021-12-31	40 000	40 000
Murapol S.A.	BB	2021-02-28	5 300	5 300
Murapol S.A.	EA	2021-04-30	4 988	4 988
Murapol S.A.	GA	2021-05-31	3 322	3 322
Murapol S.A.	HA	2022-02-19	23 300	2 330
Murapol S.A.	IA	2021-06-30	5 111	5 111
Murapol S.A.	JA	2022-03-30	1 840	1 840
Murapol Projekt 35 Sp. z o.o.	B	2021-03-31	40	4 000
Murapol Projekt 35 Sp. z o.o.	E	2021-02-28	25	2 500
Murapol Projekt 34 Sp. z o.o.	A	2022-05-23	12 627	12 627
Razem				82 018

31. Rezerwy

31.1. Zmiany stanu rezerw

	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	Rezerwy na sprawy sądowe	Rezerwa na zobowiązania	Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	Inne rezerwy	Ogółem
Na dzień 1 stycznia 2022 roku	-	1 016	-	35	-	1 051
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	6 335	-	-	87	6 422
Wykorzystane	-	-	-	-	-	-
Rozwiązane	-	(1 044)	-	(35)	-	(1 079)
Na dzień 31 grudnia 2022 roku	-	6 307	-	-	87	6 394
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2022 roku	-	6 307	-	-	87	6 394
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2022 roku	-	-	-	-	-	-

	<i>Rezerwy na naprawy gwarancyjne</i>	<i>Rezerwy na sprawy sądowe</i>	<i>Rezerwa na zobowiązania</i>	<i>Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych</i>	<i>Inne rezerwy</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2021 roku	-	630	10 400	-	-	11 030
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	386	-	35	-	421
Wykorzystane	-	-	(9 137)	-	-	(9 137)
Rozwiązane	-	-	(1 263)	-	-	(1 263)
Na dzień 31 grudnia 2021 roku	-	1 016	-	35	-	1 051
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2021 roku	-	1 016	-	35	-	1 051
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2021 roku	-	-	-	-	-	-

	<i>Rezerwy na naprawy gwarancyjne</i>	<i>Rezerwy na sprawy sądowe</i>	<i>Rezerwa na zobowiązania</i>	<i>Inne rezerwy</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2020 roku	3 342	6 529	17 064	5 193	32 128
Utworzone w ciągu roku obrotowego	1 370	59	-	-	1 429
Wykorzystane	-	-	(107)	-	(107)
Rozwiązane	(1 370)	(1 448)	(1 050)	(64)	(3 933)
Sprzedaż spółek zależnych*	(3 342)	(4 510)	(5 507)	(5 129)	(18 488)
Na dzień 31 grudnia 2020 roku	-	630	10 400	-	11 030
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2020 roku	-	630	10 400	-	11 030
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2020 roku	-	-	-	-	-

Rezerwy na sprawy sądowe zostały opisane w nocie 35.2.

* związane ze sprzedażą Grupy PartnerBud, szczegóły w nocie 15.

32. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania (krótko i długoterminowe)

32.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	75 340	105 350	73 970
Pozostałe zobowiązania, w tym:			
<i>Rozrachunki publicznoprawne</i>	3 243	3 042	12 814
<i>Rozrachunki z US z tytułu VAT za złe długi</i>	491	512	750
<i>Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń</i>	2 492	1 947	1 928
<i>Kaucje zatrzymane</i>	47	67	66
<i>Inne</i>	928	572	802
RAZEM, w tym:	82 541	111 489	90 330
<i>Długoterminowe</i>	31	30	29
<i>Krótkoterminowe</i>	82 510	111 459	90 301

Zarząd Jednostki dominującej uważa, że wartość księgowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług jest zbliżona do ich wartości godziwej, ze względu na ich krótkoterminowy charakter. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj termin płatności w przedziale od 7 do 90 dni.

32.2. Kaucje budowlane

	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	51 448	42 941	57 460
Zmiana stanu	5 335	8 507	(14 519)
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	56 783	51 448	42 941
w tym:			
Kaucje budowlane długoterminowe	19 506	20 958	19 611
Kaucje budowlane krótkoterminowe	37 277	30 490	23 329

33. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych przedstawiają poniższe tabele:

	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Zmiana stanu zapasów wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(223 865)	(233 586)	52 715
Zmiana stanu z przeklasyfikowania zapasów jako nieruchomości inwestycyjne	-	68 433	9 739
Zmiana stanu z tytułu rozpoznania prawa użytkowania	3 286	4 076	(9 606)
Zmiana stanu zapasów z tytułu aktywowania kosztów finansowych i innych	27 000	(15 602)	(21 186)
Zmiana stanu zapasów wynikająca ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	(193 579)	(176 679)	31 662
Zmiana stanu rezerw wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	5 674	(9 909)	(20 799)
Zmiana stanu rezerw z tytułu rezerwy na karę rozpoznaną w kosztach finansowych	-	1 263	-
Zmiana stanu rezerw wynikająca ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	5 674	(8 646)	(20 799)
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	38 015	(39 226)	60 439
Zmiana stanu z tytułu rozrachunków z akcjonariuszami	-	-	(13 694)
Zmiana stanu należności wynikająca ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	38 015	(39 226)	46 745
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	(19 364)	51 482	(88 738)
Rozrachunki przekazane do faktoringu odwrotnego	-	-	104 911
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych wynikająca ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	(19 364)	51 482	16 173
Koszty finansowe w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	2 304	3 374	1 957
Koszty finansowe z działalności kontynuowanej	(2 968)	-	671
Skapitalizowane koszty finansowe w koszcie własnym sprzedaży	15 549	34 103	47 792
Koszty finansowe wynikająca ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	14 885	37 477	50 420

34. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2022 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku), Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów kapitałowych na rzeczowe aktywa trwałe oraz nieruchomości inwestycyjne. Na dzień 31 grudnia 2022 roku, Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów kapitałowych na wartości niematerialne (oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku).

35. Zobowiązania warunkowe

35.1. Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje niefinansowe

Na dzień 31 grudnia 2022 roku:

Gwarant	Beneficjent	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
Murapol S.A.	Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	2019-05-13	nieokreślony
Murapol S.A.	Leier Polska S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 000	2020-10-08	2023-12-31
Murapol S.A.	Zakład Górniczo-Hutniczy "Bolestaw" SA.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	703	2019-07-19	2024-08-31
Murapol S.A.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	650	2019-05-28	2024-09-24
Murapol Real Estate S.A.	Przedsiębiorstwo badawczo-wdrożeniowe "Hydro-Pomp"	Umowa poręczenia	250	2020-12-15	2024-12-31
Murapol S.A.	Student Depot Łódź 2 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	6 500	2021-05-31	2025-12-31
Murapol S.A.	Student Depot Łódź 2 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	1 850	2021-11-30	2028-12-31
Murapol S.A.	Marek Tomczyk	Umowa poręczenia	18 000	2021-08-30	2023-08-30
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	32 074	2021-11-02	2032-05-20
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	141 209	2021-11-02	2033-06-30
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	48 678	2021-11-02	2032-12-18
Murapol S.A.	Aceno Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	51 406	2021-11-02	2032-07-22
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o., Samaki Sp. z o. o., Soro Sp. z o. o., Moeda Sp. z o. o., Bank Pekao S.A.	Umowa gwarancji	33 500	2021-10-28	2027-12-31
Cross Bud S.A.	Bruk Bet Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	400	2015-08-13	nieokreślony
Cross Bud S.A.	Weinerberger Ceramika Budowlana Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	200	2018-04-16	2023-04-16
Murapol S.A.	mBank S.A.	Poręczenie wekslowe	10 000	2021-05-19	2024-09-27
Murapol S.A.	BNP Paribas Bank Polska S.A.	Poręczenie wekslowe	13 000	2016-07-14	2023-12-30
Murapol S.A.	Santander Bank Polska S.A Aceno Sp. z o.o.	Umowa gwarancji	5 462	2022-02-03	2032-12-31

Na dzień 31 grudnia 2021 roku:

Gwarant	Beneficjent	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
Murapol S.A.	Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	2019-05-13	nieokreślony
Murapol S.A.	Leier Polska S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 000	2020-10-08	2023-12-31
Murapol S.A.	ArcelorMittal Distribution Solutions Poland Sp. z o. o..	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	2020-03-20	2021-12-31
Murapol S.A.	Zakład Górniczo-Hutniczy "Bolesław" SA.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	703	2019-07-19	2024-08-31
Murapol S.A.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	650	2019-05-28	2024-09-24
Murapol Real Estate S.A.	Przedsiębiorstwo badawczo-wdrożeniowe "Hydro-Pomp"	Umowa poręczenia	250	2020-12-15	2024-12-31
Murapol S.A.	Wojciech Kuziel i Ewa Stepczyńska Kuziel	Umowa poręczenia	3 700	2021-01-28	2023-03-30
Murapol S.A.	Janusz Kalida, Piotr Watecki	Umowa poręczenia	16 000	2021-01-29	2022-01-31
Murapol S.A.	Student Depot Łódź 2 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	6 500	2021-05-31	2025-12-31
Murapol S.A.	Student Depot Łódź 2 Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	1 850	2021-11-30	2028-12-31
Murapol S.A.	Marek Tomczyk	Umowa poręczenia	18 000	2021-08-30	2022-08-30
Murapol S.A.	Urban Apartments Sp. z o.o..	Umowa poręczenia	526	2017-01-13	2021-12-31
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	32 074	2021-11-02	2032-05-20
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	141 209	2021-11-02	2032-12-18
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	48 678	2021-11-02	2033-06-30
Murapol S.A.	Aceno Sp. z o.o.	Umowa poręczenia	51 406	2021-11-02	2032-07-22
Murapol S.A.	Stena Sp. z o.o., Samaki Sp. z o. o., Soro Sp. z o. o., Moeda Sp. z o. o., Bank Pekao S.A.	Umowa poręczenia	33 500	2021-10-28	2027-12-31
Cross Bud S.A.	Bruk Bet Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	200	2015-08-13	nieokreślony
Cross Bud S.A.	Weinerberger Ceramika Budowlana Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	50	2018-04-16	2023-04-16
Murapol S.A.	mBank S.A.	Poręczenie wekslowe	10 000	2021-05-19	2023-09-29
Murapol S.A.	BNP Paribas Bank Polska S.A.	Poręczenie wekslowe	13 000	2016-07-14	2023-12-30

Na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Gwarant	Beneficjent	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
Murapol SA	Leier Polska S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 000	2020-10-08	2023-12-31
Murapol S.A.	Grudnik Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 000	2016-03-21	2020-12-31
Murapol S.A.	Unimax S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	500	2016-08-01	2020-12-31
Murapol S.A.	BOLIX SA	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	300	2017-02-15	2020-12-31
Murapol S.A.	ArcelorMittal Construction Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	550	2017-03-21	2020-12-31
Murapol S.A.	ArcelorMittal Distribution Solutions Poland Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	2020-03-20	2021-12-31
Murapol S.A.	Eko Drewno	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	2017-03-31	2022-12-31
Murapol S.A.	ÓAM Ózdi Acélművek Kft.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	200	2017-11-21	2020-12-31
Murapol S.A.	BEL-POL	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	2018-10-04	2020-12-31
Murapol S.A.	Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	2019-05-13	Nieokreślony
Murapol S.A.	Zakład Górniczo-Hutniczy "Bolestaw" SA.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	703	2019-07-19	2024-08-31
Murapol S.A.	Mercor S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	460	2018-08-22	2021-12-31
Murapol S.A.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	Poręczenie gwarancji dobrego wykonania	3 000	2019-01-18	Nieokreślony
Murapol S.A.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	Poręczenie gwarancji dobrego wykonania	650	2019-05-28	2024-09-24
Murapol CUW Sp. z o.o.	Spółka REWIT Południe Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	225	2020-04-23	2021-05-31
Murapol S.A.	Tyskie Okna Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 500	2014-03-31	Nieokreślony
Murapol S.A.	ING Bank Śląski S.A.	Poręczenie wekslowe	6 400	2017-08-31	2021-01-30
Murapol S.A.	ING Bank Śląski S.A.	Poręczenie wekslowe	1 256	2017-08-31	2022-01-30
Cross Bud Sp. z o.o.	Bruk Bet Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	250	2015-08-13	Nieokreślony
Cross Bud Sp. z o.o.	Weinerberger Ceramika Budowlana Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	50	2018-04-16	2023-04-16

Gwarancje udzielone przez Grupę tytułem zabezpieczenia kredytów bankowych zostały szczegółowo opisane w Nocie 30 do niniejszych historycznych skonsolidowanych informacji finansowych. Gwarancje te są gwarancjami udzielonymi wewnątrz Grupy.

35.2. Sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2022 roku łączna wartość postępowań toczących się przed sądami dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 20,6 mln PLN. Spory te dotyczą głównie roszczeń odszkodowawczych od klientów oraz roszczeń o zapłatę od podwykonawców. W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne zawiązano

rezerwy o łącznej wartości około 6,3 mln PLN. Na zawiązaną rezerwę składa się wiele spraw, z których 5 największych składa się na łączną kwotę 5,1 mln PLN.

Rezerwy na sprawy sądowe tworzone są, gdy szacowane ryzyko przegrania sprawy i zasądzenia kwoty na rzecz powoda przekracza 50% (przegranie sprawy jest prawdopodobne). W przypadku sporów co do których spółka nie zawiązała rezerwy prawdopodobieństwo przegranej oszacowane zostało na poniżej 50%. Wartość jednostkowa tych sporów jest nieistotna.

Wartość zobowiązań warunkowych dotyczących spraw sądowych nie objętych rezerwą na dzień 31 grudnia 2022 wynosi 14,3 mln PLN.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku łączna wartość spornych należności co do których toczą się postępowania przed sądami wynosiła około 17,7 mln PLN z czego kwota ok. 12,7 mln PLN jest objęta odpisem aktualizującym.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku łączna wartość postępowań toczących się przed sądami dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 14,4 mln PLN. Spory te dotyczą głównie roszczeń odszkodowawczych od klientów oraz roszczeń o zapłatę od podwykonawców. W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne zawiązano rezerwy o łącznej wartości około 1,0 mln PLN i dotyczy ona licznych, ale jednostkowo nieistotnych kwot.

Wartość zobowiązań warunkowych dotyczących spraw sądowych nie objętych rezerwą na dzień 31 grudnia 2021 wynosi 13,4 mln PLN.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku łączna wartość spornych należności co do których toczą się postępowania przed sądami wynosiła około 15,9 mln PLN z czego kwota ok. 12,9 mln PLN jest objęta odpisem aktualizującym.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku łączna wartość postępowań toczących się przed sądami dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 13 mln PLN. Spory te dotyczą głównie roszczeń odszkodowawczych od klientów oraz roszczeń o zapłatę od podwykonawców. W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne zawiązano rezerwy o łącznej wartości około 0,6 mln PLN i dotyczy ona licznych, ale jednostkowo nieistotnych kwot.

Wartość zobowiązań warunkowych dotyczących spraw sądowych nie objętych rezerwą na dzień 31 grudnia 2020 wynosi 12,4 mln PLN.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku łączna wartość spornych należności co do których toczą się postępowania przed sądami wynosiła około 19 mln PLN z czego kwota ok. 11,8 mln PLN jest objęta odpisem aktualizującym. Odpis oszacowany został z uwzględnieniem opinii doradców prawnych odnośnie odzyskiwalności należności.

W październiku 2020 roku Spółka oraz jednostka zależna – Murapol Real Estate S.A., zawarły ze sprzedającymi udziały w Petrofox sp. z o.o., w wyniku których Grupa nabyła kontrolę nad Awbud S.A., ugodę w sporze dotyczącym realizacji Umowy Inwestycyjnej z dnia 31 stycznia

2017 roku. W wyniku ugody, strony wycofały wzajemne powództwa wraz ze zrzeczeniem się roszczeń.

35.3. Postępowania administracyjne

Urząd Komisji Nadzoru Finansowego wszczął w dniu 30 kwietnia 2019 roku postępowanie administracyjne w przedmiocie nałożenia na Murapol S.A. kary pieniężnej na podstawie art. 97 ust. 1 pkt 5 ustawy o ofercie publicznej oraz na podstawie art. 97 ust. 1a pkt 2 albo ust. 1b ustawy o ofercie w związku z podejrzeniem naruszenia art. 69 w zw. z art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. a oraz art. 73 ust. 2 w zw. z art. 87 ust. 1 pkt 3 lit a. ustawy z dnia 29 lipca 2005 o ofercie publicznej (Dz.U. z 2019 r. poz. 623) w związku z transakcjami na akcjach spółki Skarbiec Holding S.A. w latach 2017-2018. Postępowanie sankcyjne prowadzone przez KNF wobec Murapol S.A. z uwagi na podejrzenie deliktu administracyjnego sprowadzającego się do stosowania przez Murapol S.A. procedury tzw. parkowania akcji Skarbiec Holding S.A. na podmiotach trzecich. W dniu 20 sierpnia 2019 r. Komisja Nadzoru Finansowego nałożyła na Murapol S.A. dwie kary pieniężne o łącznej wysokości 10.400 tys. PLN (w nocy 31 zaprezentowano utworzoną rezerwę na potencjalną karę).

Kara w wysokości 9.900 tys. PLN nałożona została za mające - w ocenie Komisji Nadzoru Finansowego - miejsce w 2017 r. naruszenie obowiązku odnośnie do ogłoszenia tzw. wezwania następczego do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji w liczbie powodującej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów w Skarbiec Holding S.A. w związku z przekroczeniem przez Murapol S.A. wraz z Venture Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym zarządzanym przez Trigon TFI S.A. (obecnie Lartiq TFI S.A.) 33% ogólnej liczby głosów w spółce Skarbiec Holding S.A. albo niedokonaniem zbycia w tym terminie akcji Skarbiec Holding S.A. w liczbie powodującej osiągnięcie nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów w tej spółce (w terminie 3 miesiące od przekroczenia 33% ogólnej liczby głosów).

Kara w wysokości 500 tys. PLN nałożona została za mające - w ocenie Komisji Nadzoru Finansowego - miejsce cztery naruszenia obowiązków notyfikacyjnych dotyczących znacznych pakietów akcji Skarbiec Holding S.A. w związku z „parkowaniem akcji” w okresie 2017-2018 r.

10 września 2019 roku został złożony do Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o ponowne rozpatrzenie decyzji w sprawie naruszenia przez Murapol S.A. ustawy o ofercie publicznej. We wniosku Murapol S.A. przedstawiła swoje stanowisko co do nieprawidłowości w/w decyzji i oparciu jej na nieprawidłowej interpretacji przepisów ustawy o ofercie dotyczących tzw. parkowania akcji. Spółka podniosła też liczne zarzuty naruszenia przepisów postępowania przez KNF, w tym w szczególności polegające na przyjmowaniu przez KNF licznych domniemań faktycznych na niekorzyść Murapol S.A., na pozyskiwaniu części dowodów poza tokiem postępowania administracyjnego bez zapewnienia Spółce prawa do czynnego udziału w tych czynnościach dowodowych, a także na oddalaniu niemal wszystkich wniosków dowodowych Murapol S.A. dotyczących kwestii o fundamentalnym znaczeniu dla sprawy. Murapol S.A. zwróciła również uwagę na naruszenie przez KNF zasad proporcjonalności przy wymiarze kary, a także na nieprawidłowe zastosowanie przesłanek warunkujących jej wysokość.

26 lutego 2021 roku Komisja Nadzoru Finansowego uchyliła w całości decyzję z dnia 20 sierpnia 2019 roku. Jednocześnie, Komisja nałożyła na Murapol S.A. karę pieniężną w łącznej wysokości

9.137 tys. PLN w związku z kwestiami opisanymi powyżej, która została uregulowana w marcu 2021 roku.

Zarząd jednostki dominującej, podtrzymując zarzuty sformułowane we wniosku o ponowne rozpatrzenie decyzji KNF opisane powyżej, w kwietniu 2021 roku, złożył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Komisji Nadzoru Finansowego. Skarga została oddalona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w czerwcu 2021 r. W dniu 26 sierpnia 2021 r. Spółka wniosła skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego w przedmiocie zaskarżenia orzeczenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego oddalającego skargę. Na dzień publikacji sprawozdania status sprawy nie uległ zmianie.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka ujmowała rezerwę z tytułu powyższego postępowania w kwocie 10.400 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2022 roku całość kary została zapłacona, w związku z czym Grupa nie miała zobowiązania warunkowego związanego z powyższą sprawą.

Od 2021 roku, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów prowadził łącznie trzy postępowania wyjaśniające, które miały na celu wstępne ustalenie czy nastąpiły naruszenia uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone lub postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów (które dotyczyły m.in. badania rynku w zakresie stosowania tzw. klauzul waloryzacyjnych przez przedsiębiorców działających w branży deweloperskiej).

Postępowania wyjaśniające nie są prowadzone przeciwko jakiegokolwiek podmiotowi, mogą jednak skutkować wszczęciem jednego z wyżej wskazanych postępowań przeciwko podmiotowi, którego działalności dotyczyło dane postępowanie wyjaśniające.

Ponadto, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w toku podejmowanych działań w ramach swoich ustawowych kompetencji na płaszczyźnie zbierania informacji i danych o rynkowych działaniach przedsiębiorców względem konsumentów, wystąpił do Spółki w sprawach z zakresu ochrony konkurencji i konsumentów, bez wszczynania postępowania, w lutym 2021 r.

W zakresie większości z ww. postępowań, zgodnie z wiedzą Spółki, nie są podejmowane dalsze formalne kroki ze strony Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumenta.

W dniu 18 kwietnia 2023 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął postępowanie w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone (sygn. DOZIK-1.611.3.2023.PL) w związku ze stosowaniem przez Murapol SA określonych postanowień umownych. Ostatnie pismo do Prezesa UOKiK wysłano 19 maja 2023 roku. Dotychczas w komunikacji z UOKiK nie otrzymano dodatkowych informacji w sprawie dalszego ciągu postępowania.

Jeżeli w przypadku wszczęcia postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone (jak to wskazane wyżej) lub postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów na skutek postępowania wyjaśniającego, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów uzna, że podmiot, choćby nieumyślnie, stosował praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów lub niedozwolone postanowienia wzorca umowy w związku z handlem konsumenckim, wówczas Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może, odpowiednio, wydać decyzję o uznaniu takiej

praktyki za bezprawną i nakazać zaniechania jej stosowania, jeżeli na moment wydania decyzji danej praktyki nie zaniechano, lub uznać postanowienia wzorca umowy za niedozwolone i zakazać jego wykorzystywania. W przypadku uznania praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów lub postanowień wzorca umowy za niedozwolone, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może także: (i) określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia i (ii) nałożyć na podmiot karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% obrotu osiągniętego przez podmiot w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary. Ponadto Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może także nałożyć na osobę zarządzającą karę pieniężną w wysokości do 2.000.000 zł, jeżeli osoba ta, w ramach sprawowania swojej funkcji w czasie trwania stwierdzonego naruszenia, umyślnie dopuściła przez swoje działanie lub zaniechanie do takiego naruszenia. Jednakże, jeżeli podmiot, przed wydaniem decyzji o stwierdzeniu naruszenia, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zakończenia domniemanego lub usunięcia skutków tego naruszenia, zamiast wydać decyzję o stwierdzeniu naruszenia Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może wydać decyzję zobowiązującą ten podmiot do wykonania tych zobowiązań (w takim przypadku Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nie nakłada kary).

Grupa nie utworzyła rezerwy na powyższe postępowanie, ponieważ szacowane przez Grupę prawdopodobieństwo nałożenia kary przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wynosi poniżej 50% i stanowi zobowiązanie warunkowe Grupy. Ze względu na aktualny etap postępowania, o czym mowa powyżej Grupa nie jest w stanie oszacować wartości tego zobowiązania warunkowego.

35.4. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom prawnym są przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania kar lub sankcji.

Z uwagi na dynamicznie zmieniający się system prawa mogą występować różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodując powstawanie obszarów niepewności i konfliktów.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres co najmniej pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W ocenie Zarządu rozliczenia podatkowe Grupy dokonywane są w sposób prawidłowy.

W roku 2022 Grupa wypłaciła dywidendę, jak opisano w notcie 18. W oparciu o posiadane analizy prawno-podatkowe oraz posiadaną dokumentację Grupa stoi na stanowisku, iż płatność ta nie podlegała podatkowi u źródła.

36. Informacje o podmiotach powiązanych

36.1. Jednostka dominująca wobec Murapol S.A.

Jednostką bezpośrednio dominującą wobec Murapol S.A. jest AEREF V PL INVESTMENT S.A.R.L. posiadająca 98,93% głosów na WZA oraz 98,04% udziałów w kapitale. Różnica między udziałem procentowym w kapitale a udziałem procentowym głosów na WZA wynika z uprzywilejowania niektórych serii akcji, wykazanych w nocie 29.1.4.

36.2. Jednostka dominująca najwyższego szczebla

Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Ares Partners HoldCo LLC

36.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy Murapol S.A. w rozumieniu MSR 24 zostały zawarte na warunkach rynkowych.

36.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

36.4.1. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020 roku</i>
Zarząd			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	2 994	4 080	6 705
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z pozostałych spółek Grupy	2 725	1 645	1 738
Premia motywacyjna	1 700	1 700	1 275
Rada Nadzorcza			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z Murapol S.A.	424	186	306
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze z pozostałych spółek Grupy	-	-	217
	7 843	7 611	10 241

17 listopada 2021 roku została podpisana umowa dotycząca programu długoterminowej premii motywacyjnej pomiędzy niektórymi członkami Zarządu Murapol S.A., a AEREF V PL Investment S.a.r.l. i AEREF V PL Master S.a.r.l. (tj. podmiot bezpośrednio kontrolujący AEREF V PL Investment S.a.r.l.). Wysokość premii jest uzależniona od stopy zwrotu z inwestycji w Grupę dla AEREF V PL Investment S.a.r.l. lub AEREF V PL Master S.a.r.l. (tj. podmiotu bezpośrednio kontrolującego AEREF V PL Investment S.a.r.l.) (razem jako „AEREF V PL”). Premia będzie wypłacana w formie pieniężnej przez AEREF V PL, w wysokości określonej osobno dla każdego z uczestników jako procent wpływów netto z inwestycji AEREF V PL w Murapol S.A.

przekraczających próg 10%. Uprawnienia do premii nabywane są w okresie do dnia 31 grudnia 2024 r., w przypadku rozwiązania kontraktów menedżerskich przed tym dniem uczestnicy tracą prawo do premii (tzw. warunek nabycia uprawnień związany ze świadczeniem usługi).

W ocenie Grupy, wysokość premii jest efektywnie uzależniona od wartości instrumentów kapitałowych Spółki, w związku z czym premia stanowi transakcję płatności w formie akcji. Ze względu na fakt, że premia jest rozliczana przez AEREF V PL, tj. jednostkę dominującą wobec Spółki, ujmuje się ją jako rozliczaną w instrumentach kapitałowych oraz ujmuje odpowiadający jej wzrost kapitału własnego jako wkład podmiotu dominującego wobec Spółki.

Dniem przyznania uprawnień, tj. dniem w którym zawarta została umowa dotycząca płatności w formie akcji jest 17 listopada 2021 roku, niemniej jednak uczestnicy programu zostali poinformowani, że będą nią objęci oraz poznali jej kluczowe warunki już w kwietniu 2020 roku - dlatego dzień ten został przyjęty jako początek okresu nabywania uprawnień, w którym ujmowany jest koszt programu.

Wartość godziwa programu na dzień przyznania wynosiła 9 mln PLN i została ustalona w oparciu o oczekiwaną stopę zwrotu z inwestycji.

Do dnia 31 grudnia 2022 koszt programu dla Grupy wynosi narastająco 4.675 tys. złotych (całkowity koszt ujęty w poszczególnych latach przedstawia tabela powyżej) i został ujęty w korespondencji z linią „Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane/ niepokryte straty”.

36.5. Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi

	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
zakup usług przez:			
<i>Murapol S.A. od:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	9 440	9 734	6 822
<i>spółki z Grupy od:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	51	705	143
sprzedaż wyrobów, materiałów i usług przez:			
<i>Murapol S.A. na rzecz:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	-	112
<i>spółki z Grupy na rzecz:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	133 870	195 476	3 021
odsetki od pożyczki otrzymanej przez:			
<i>Murapol S.A. od:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	382	893
<i>spółki z Grupy na rzecz:</i>			
odsetki od pożyczki udzielonej przez:			
<i>Murapol S.A. od:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	3 465	2 454	-
<i>spółki z Grupy na rzecz:</i>			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	294	434	96
	147 120	209 185	11 087

	rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
Należności od podmiotów powiązanych:	47 003	148 135	16 877
Należności z tytułu dostaw	35 218	64 907	244
Murapol S.A. od:			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	-	56
spółki z Grupy na rzecz:			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	35 218	64 907	188
Należności z tytułu pożyczek	-	71 021	4 452
Murapol S.A. od:			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	65 133	82
spółki z Grupy na rzecz:			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	5 888	4 370
Pozostałe należności	11 785	12 207	12 181
Murapol S.A. od:			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	11 776	12 164	12 181
spółki z Grupy na rzecz:			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	9	43	-
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych:	28 837	8 646	11 010
Zobowiązania z tytułu dostaw	2 925	3 883	680
Murapol S.A. od:			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	2 889	3 602	588
spółki z Grupy na rzecz:			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	36	281	92
Zobowiązania z tytułu pożyczek	-	-	10 330
Murapol S.A. od:			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	-	-	10 330
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	25 912	4 763	-
spółki z Grupy na rzecz:			
- spółek oraz osób fizycznych powiązanych z akcjonariuszami	25 912	4 763	-

37. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Obowiązkowe badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*	420	330	573
Inne usługi poświadczające**	399	373	326
Pozostałe usługi***	197	1 358	460
	1 016	2 062	1 359

* odnosi się do Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

** odnosi się do Dewiza Audyt sp. z o.o.

*** odnosi się do innych spółek z Grupy Ernst & Young

Wynagrodzenie nie obejmuje usług świadczonych na rzecz innych spółek Grupy.

38. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, umowy leasingu, które zostały opisane w nocie 30 oraz środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. W latach 2020-2021 Grupa korzystała także z obligacji, faktoringu odwrotnego i sprzedaży wierzytelności. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Zasadą stosowaną przez Grupę obecnie i przez cały okres objęty sprawozdaniem jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe. Zarząd Murapol S.A. weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych. Zasady rachunkowości Grupy dotyczące instrumentów pochodnych zostały omówione w nocie 8.12.

38.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych.

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o

zmiennej stopie procentowej). Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny ani całkowite dochody ogółem Grupy.

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022	Zwiększenie/ zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na zysk lub stratę brutto
PLN	+ 5%	- 20 609
PLN	- 5%	20 609
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021		
PLN	+ 5%	-16 230
PLN	- 5%	16 230
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020		
PLN	+ 5%	-11 390
PLN	- 5%	11 390

W 2022 roku ramach umowy kredytowej Grupa zawarła kontrakt typu interest rate swap, dzięki czemu połowa kredytu zabezpieczona jest przed zmianą stóp procentowych. W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

31 grudnia 2022 roku

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	>4 lat	Ogółem
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	39 498	-	-	-	-	39 498
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	269 522	-	-	-	-	269 522
Kredyty bankowe	46 900	46 292	318 980	-	-	412 172

31 grudnia 2021 roku

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	>4 lat	Ogółem
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	25 120	-	-	-	-	25 120
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	267 869	-	-	-	-	267 869
Kredyty bankowe	48 147	49 570	226 875	-	-	324 592

31 grudnia 2020 roku

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	>4 lat	Ogółem
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	27 582	-	-	-	-	27 582
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	122 002	-	-	-	-	122 002
Kredyty bankowe	186 334	-	-	-	-	186 334
Obligacje wyemitowane	18 707	2 346	-	-	-	21 053
Zobowiązania z tytułu faktoringu	20 407	-	-	-	-	20 407

Pożyczki udzielone są oprocentowane w oparciu o stałą stopę.

38.2. Ryzyko walutowe

Grupa nie posiada istotnych instrumentów finansowych w walutach obcych. W związku z powyższym ekspozycja na ryzyko kursowe jest ograniczona.

38.3. Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi posiadanymi przez Grupę Kapitałową są: gotówka na rachunkach bankowych, należności handlowe i pozostałe z którymi związane jest maksymalne ryzyko kredytowe na jakie narażona jest Grupa Kapitałowa w związku z posiadanymi aktywami finansowymi. Grupa Kapitałowa zawiera transakcje w segmencie PRS wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej, a w segmencie deweloperskim z klientami indywidualnymi. Należności w ramach podstawowej działalności Grupy (segment deweloperski) realizowane są zgodnie z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (wpłaty zaliczkowe na mieszkaniowe rachunki powiernicze). Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy Kapitałowej na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy Kapitałowej, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz udzielone pożyczki, ryzyko kredytowe Grupy Kapitałowej powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Poniższa tabela przedstawia pozycje tworzące ekspozycję na ryzyko kredytowe:

	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Pożyczki udzielone	155	71 158	4 389
Obligacje	-	-	8 661
Inne	-	-	4
Należności z tytułu dostaw i usług	40 453	68 172	12 122
Należności pozostałe*	12 565	12 830	22 873
Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	39 498	25 120	27 582
Środki pieniężne w banku i w kasie	269 522	267 869	122 002
Razem	362 193	445 149	197 633

*Pozostałe należności zawierają należności od AEREF V PL Investment S.a.r.l. z tytułu zwrotu zaliczki na poczet wypłaty dywidendy.

Główne ryzyko kredytowe Grupy Kapitałowej związane jest przede wszystkim z należnościami z tytułu dostaw i usług. Kwoty prezentowane w bilansie są wartościami netto, po pomniejszeniu o odpisy na oczekiwane straty kredytowe, oszacowane przez kierownictwo Grupy Kapitałowej na podstawie przeszłych doświadczeń oraz oceny aktualnej sytuacji ekonomicznej, zgodnie z polityką rachunkowości opisaną w nocie 8.11.

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym. Aktywa finansowe są pogrupowane na podstawie charakteru (kategorii), okresu przeterminowania (gdzie było to możliwe) a następnie zbiorczo dla poszczególnych grup szacowane są wartości odpisów. Założenia przyjęte w modelu oparte są o dane historyczne z uwzględnieniem dostępnych dla Grupy informacji mogących mieć wpływ na przyszłe straty kredytowe. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

Koncentracja ryzyka kredytowego w Grupie Kapitałowej jest stosunkowo niewielka, w związku z rozłożeniem ekspozycji kredytowej na dużą liczbę odbiorców.

Poniższa tabela przedstawia strukturę wiekową należności z tytułu dostaw i usług:

Przedział	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Nieprzeterminowane	38 128	66 499	4 634
przeterminowane do 30	539	337	1 714
przeterminowane 31-60	450	219	785
przeterminowane 61-90	295	29	372
przeterminowane 91-180	579	83	717
przeterminowane od 181	462	1 005	3 900
	40 453	68 172	12 122

Ryzyko kredytowe dotyczące środków pieniężnych jest ograniczone, ponieważ kontrahentami Grupy są banki o wysokim ratingu kredytowym przyznany przez międzynarodowe agencje ratingowe.

Poniższa tabela przedstawia założenia przyjęte do modelu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku:

	Prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania przez kontrahenta (PD)	Ekspozycja kredytowa, która zostanie utracona w przypadku zaistnienia niewypłacalności kontrahenta (LGD)
Nieprzeterminowane	0,05-2,60%	75%-100%
przeterminowane do 30	1,01-5,82%	75%-100%
przeterminowane 31-60	6,66-23,62%	75%-100%
przeterminowane 61-90	14,68-40,92%	75%-100%
przeterminowane 91-180	27,52,-53,50%	75%-100%
przeterminowane od 181*	100,00%	75%-100%

*) Za wyjątkiem kontrahentów, w przypadku których Grupa dokonała indywidualnej oceny oczekiwanych strat kredytowych, z uwzględnieniem posiadanych zabezpieczeń.

38.4. Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej i potencjalne wypłaty dywidendy.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe oraz umowy leasingu.

Saldo przeterminowanych zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 31.12.2022, 31.12.2021 oraz 31.12.2020 było nieistotne, dotyczące głównie zakupu od dostawców materiałów, energii oraz podwykonawców i były niezwłocznie regulowane po potwierdzeniu salda zobowiązań oraz uzupełnieniu brakującej dokumentacji. W przypadku pozostałych klas zobowiązań finansowych nie wystąpiły salda przeterminowane.

Tabele poniżej przedstawiają zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2022 roku, na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdykontowanych płatności.

31 grudnia 2022 roku	Wartość bilansowa	Po terminie płatności	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	412 172	-	23 364	68 759	423 780	-	515 903
Leasing	13 701	-	514	1 541	5 570	41 733	49 357
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	75 340	2 949	72 391	-	-	-	75 340
Kaucje	56 783	-	23 297	13 970	20 542	-	57 809
	557 996	2 949	119 565	84 270	449 892	41 733	698 409

31 grudnia 2021 roku	Wartość bilansowa	Po terminie płatności	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	324 592	-	15 750	46 694	292 808	-	355 252
Leasing	12 041	-	617	1 850	5 757	28 722	36 947
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	105 350	1 238	104 112	-	-	-	105 350
Kaucje	51 448	-	6 842	23 648	21 559	-	52 049
	493 431	1 238	127 321	72 193	320 124	28 722	549 598

31 grudnia 2020 roku	Wartość bilansowa	Po terminie płatności	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	196 750	-	13 726	192 600	-	-	206 326
Obligacje	81 398	-	11 927	57 464	17 425	-	86 816
Faktoring odwrotny	20 407	-	20 407	-	-	-	20 407
Umowy sprzedaży wierzytelności	3 113	-	3 248	-	-	-	3 248
Leasing	7 983	-	856	3 992	2 382	2 953	10 183
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	73 970	6 595	67 375	-	-	-	73 970
Kaucje	42 941	-	5 883	18 109	20 650	-	44 643
	426 562	6 595	123 422	272 165	40 457	2 953	445 593

39. Instrumenty finansowe

39.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań:

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa			Wartość godziwa		
		31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Aktywa finansowe							
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	AFWwWGW F	-	-	233	-	-	233
Objęte obligacje i pożyczki udzielone (długo i krótkoterminowe)	AFWwZK	155	71 158	13 053	155	71 158	13 053
Należności z tytułu dostaw i usług	AFWwZK	40 453	68 172	12 122	40 453	68 172	12 122
Pozostałe należności krótkoterminowe i długoterminowe	AFWwZK	12 565	12 837	22 873	12 565	12 837	22 873
Kaucje budowlane	AFWwZK	13	11	7	13	11	7
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych	AFWwZK	39 498	25 120	27 582	39 498	25 120	27 582
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	269 522	267 869	122 002	269 522	267 869	122 002
		362 206	445 167	197 873	362 206	445 167	197 872
Zobowiązania finansowe							
Zobowiązania z tytułu leasingu oraz pozostałe	ZFWwZK	13 701	12 041	8 071	13 701	12 041	8 071
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	ZFWwZK	412 172	324 592	196 532	412 172	324 592	196 532
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	ZFWwZK	75 340	105 350	73 970	75 340	105 350	73 970
Pozostałe zobowiązania	ZFWwZ	3 467	2 586	2 796	3 467	2 586	2 796
Kaucje budowlane	ZFWwZK	56 783	51 448	42 940	56 783	51 448	42 940
Obligacje	ZFWwZK			81 528			81 528
Faktoring	ZFWwZK			20 407			20 407
Sprzedaż wierzytelności	ZFWwZK			3 113			3 113
		561 463	496 017	429 357	561 463	496 017	429 357

AFWwWGW–Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

AFWwZK–Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

ZFWwZK–Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych podana jest w kwocie, za którą dany instrument mógłby być wymieniony w aktualnej transakcji pomiędzy zainteresowanymi stronami, z wyjątkiem sprzedaży przymusowej lub likwidacyjnej.

Przy szacowaniu wartości godziwej zastosowano następujące metody i założenia:

- środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, saldo indywidualnych rachunków powierniczych, należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe wykazują wartości godziwe zbliżone do ich wartości bilansowej, głównie ze względu na krótkie terminy zapadalności i wymagalności tych instrumentów,
- wartość godziwa oprocentowanych instrumentów dłużnych (w tym zobowiązania z tytułu leasingu, kredyty bankowe i pożyczki) oraz udzielonych pożyczek jest zbliżona do ich wartości bilansowej głównie ze względu na fakt, że stopy procentowe oraz marże tych instrumentów są na poziomie rynkowym.

39.2. Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów finansowych

<i>za rok zakończony 31.12.2022 roku</i>	<i>Koszt własny sprzedaży</i>	<i>Przychody finansowe</i>	<i>Koszty finansowe</i>	<i>Zysk/strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności</i>
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	(15 549)	-	(1 266)	-
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	-	11 491	(160)	(1 820)
Razem	(15 549)	11 491	(1 426)	(1 820)

<i>za rok zakończony 31.12.2021 roku</i>	<i>Koszt własny sprzedaży</i>	<i>Przychody finansowe</i>	<i>Koszty finansowe</i>	<i>Zysk/strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności</i>
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	486	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	(34 103)	-	(1 106)	-
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	-	3 146	-	4 970
Razem	(34 103)	3 632	(1 106)	4 970

Za rok zakończony 31.12.2020 roku	Koszt własny sprzedaży	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Zysk/strata z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	26	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	1 182	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	(47 792)	-	(100)	-
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	-	1 052	-	(8 048)
Razem	(47 792)	2 260	(100)	(8 048)

39.3. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej

Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	1 stycznia	zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	Nowe umowy leasingu	wycena zamortyzowanym kosztem	Pozostałe	31 grudnia
Oprocentowane kredyty i pożyczki	324 592	48 608	-	38 972	0	412 172
Zobowiązania z tytułu leasingu	12 041	(3 422)	7 590	(2 508)	-	13 701
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej	336 633	45 186	7 590	36 464	0	425 873

Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	1 stycznia	zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	Nowe umowy leasingu	wycena zamortyzowanym kosztem	Pozostałe*	31 grudnia
Oprocentowane kredyty i pożyczki	196 750	(3 518)	-	10 856	120 504	324 592
Obligacje	81 398	(26 274)	-	3 221	(58 344)	-
Faktoring	20 407	(20 407)	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	7 983	(5 229)	11 818	(2 531)	-	12 041
Zobowiązania z tytułu sprzedaży wierzycelności	3 113	(3 253)	-	140	-	-
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej	309 651	(58 682)	11 818	11 685	62 160	336 633

*Rozliczone z udzieloną pożyczką opisaną w nocie 24.1

Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	1 stycznia	zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	Nowe umowy leasingu	wycena zamortyzowanym kosztem	Pozostałe	31 grudnia
Oprocentowane kredyty i pożyczki	136 777	58 244	-	1 729	-	196 750
Obligacje	152 612	(81 566)	-	10 352	-	81 398
Faktoring	78 174	(162 719)	-	2 893	102 059	20 407
Zobowiązania z tytułu leasingu	25 799	(4 296)	1 753	763	(16 036)	7 983
Zobowiązania z tytułu sprzedaży wierzytelności	94 489	(93 864)	-	2 488	-	3 113
Pozostałe	283	(114)	-	-	(169)	-
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej	488 134	(284 315)	1 753	18 225	85 854	309 651

39.4. Zabezpieczenia

W 2022 roku ramach umowy kredytowej Grupa zawarła kontrakt typu interest rate swap, dzięki czemu połowa kredytu zabezpieczona jest przed zmianą stóp procentowych.

W 2021 i w 2020 roku zabezpieczenia instrumentów finansowych nie występują.

40. Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierająby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, akcjonariusze mogą podjąć decyzję o wypłacie dywidendy, zwrocie kapitału lub dodatkowej emisji akcji.

Grupa analizuje następujące wskaźniki zadłużenia:

- Dług netto / EBITDA,
- Dług netto / Kapitały własne.

Wartości wspomnianych wyżej wskaźników na dzień 31 grudnia 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku znajdują się w przedziałach wymaganych przez umowy finansujące działalność Grupy. Wskaźnik EBITDA definiowany jest zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o odpisy amortyzacyjne i skapitalizowane koszty finansowe ujęte w koszcie własnym sprzedaży.

41. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W okresie sprawozdawczym oraz w okresach porównawczym Grupa nie klasyfikuje aktywów trwałych jako przeznaczonych do sprzedaży.

42. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku kształtowało się następująco:

	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021	rok zakończony 31 grudnia 2020
Zarząd Jednostki Dominującej	3	3	4
Pracownicy	468	400	368
Razem	471	403	372

43. Wpływ sytuacji makroekonomicznej, konfliktu zbrojnego na Ukrainie, COVID-19 oraz kwestii klimatycznych na sprawozdanie finansowe

W związku z trwającym konfliktem zbrojnym w Ukrainie wraz z sankcjami nałożonymi w związku z tym konfliktem identyfikowane są zarówno w gospodarce krajowej jak również światowej różnego rodzaju napięcia, obejmujące m.in. zakłócenia w dostawach materiałów oraz świadczenia usług przez podwykonawców, mogących wynikać m.in. z mniejszej dostępności pracowników w sektorze budowlanym. Powyższe ryzyka nie miały istotnego wpływu na działalność Grupy.

W okresie sprawozdawczym nastąpił także istotny wzrost stóp procentowych NBP oraz zaostrzenie kryteriów oceny zdolności kredytowej klientów, co miało bezpośrednie przełożenie na zmniejszenie dostępności kredytów hipotecznych i wynikające z tego zmiany zachowania klientów, które skutkowały m.in. spadkami sprzedaży mieszkań na rynku w Polsce, wzrostu kosztów finansowania działalności, hamowaniem podaży i liczby nowo rozpoczynanych inwestycji. Do dnia zatwierdzenia historycznych informacji finansowych Zarząd nie zidentyfikował istotnego negatywnego wpływu obecnej sytuacji rynkowej na działalność Grupy. Powyższe ryzyka nie mają istotnego wpływu na kwestie związane z wyceną i prezentacją danych w niniejszych historycznych informacjach finansowych.

Zarząd jednostki dominującej na bieżąco monitoruje wpływ powyższych czynników opisanych w akapitach powyżej oraz innych potencjalnych negatywnych czynników gospodarczych na działalność operacyjną Grupy oraz jej wyniki. W szczególności w ramach analizy dotyczącej wyceny zapasów oraz szacowania ceny sprzedaży netto zapasów uwzględniane są bieżące warunki rynkowe dotyczące cen mieszkań, kosztów wymagających poniesienia w celu zakończenia budów oraz kosztów finansowych kapitalizowanych w wartości zapasów. Szczegóły dotyczące odpisu aktualizującego wartość zapasów znajdują się w notce 26.

Grupa nie prowadzi inwestycji na terytorium Ukrainy, Rosji lub Białorusi ani nie posiada innych aktywów zlokalizowanych w krajach objętych konfliktem zbrojnym.

W 2020 r. i 2021 r. w związku z ogłoszonym stanem epidemicznym COVID-19, Zarząd dokonał dodatkowych analiz, w szczególności w zakresie wrażliwości płynności finansowej Grupy na możliwe zmiany w otoczeniu rynkowym oraz w bieżącej działalności operacyjnej Grupy spowodowanej epidemią. W przygotowanej prognozie przepływów finansowych Zarząd rozważył możliwy wpływ kluczowych czynników, takich jak: (i) tempo realizacji przedsięwzięć deweloperskich zgodnie z zakładanymi harmonogramami, w związku ze spowolnieniem procesów administracyjnych w zakresie pozyskiwania niezbędnych zgód i pozwoleń, zakłóceniami w dostawach materiałów oraz świadczeniu usług przez podwykonawców, a także (ii) zaostrzenie polityki związanej z przyznawaniem kredytów hipotecznych m.in. przez zaostrzenie kryteriów oceny zdolności kredytowej klientów czy też zmianę sposobu wyceny nieruchomości (poprzez obniżenie jej wartości), czy (iii) ograniczenia o charakterze społecznym i ich wpływ na intensywność wykorzystania poszczególnych kanałów sprzedaży i potencjalnie mniejszą ilość sprzedanych mieszkań. W przypadku Grupy zdecydowana większość czynników ryzyka związanych z pandemią COVID-19 nie zmaterializowała się, a te,

które zostały odnotowane (np. koszty związane z zachowaniem reżimu sanitarnego w obiektach biurowych oraz na terenach prowadzonych projektów budowlanych, wydłużenie postępowań administracyjnych i sądowych i ich wpływ na harmonogram realizacji przedsięwzięć budowlanych) nie miały istotnego wpływu na działalność Grupy i obecnie nie przewiduje się istotnej zmiany tego stanu w przyszłości.

W latach 2020 – 2021, jak i w 2022 roku Grupa kontynuowała działalność operacyjną w sposób zasadniczo zbliżony do stanu sprzed okresu pandemii COVID-19, przy zachowaniu odpowiednich środków ostrożności wynikających z ustaw, rozporządzeń i innych zaleceń o charakterze administracyjnym. Pandemia COVID-19 i związane z nią niepewności nie wpłynęły znacząco na istotne osądy i szacunki dokonywane przez Zarząd w procesie sprawozdawczości. Stan epidemii został zniesiony z dniem 16 maja 2022 roku, a następnie, z dniem 1 lipca 2023 roku na terenie Polski zostaje zniesiony stan zagrożenia epidemicznego spowodowany zakażeniami wirusem SARS-CoV-2.

Grupa obserwuje rosnące zainteresowanie inwestorów, instytucji finansowych, regulatorów oraz pozostałych użytkowników sprawozdań finansowych zagadnieniami związanymi z klimatem i ich potencjalnym wpływem na sytuację finansową i wyniki finansowe spółek.

Grupa jest narażona na ryzyko klimatyczne, w tym:

- ryzyko fizyczne (np. ryzyko wynikające z częstszych/poważniejszych zdarzeń pogodowych mogących mieć wpływ na harmonogram prac w realizowanych projektach deweloperskich),
- ryzyko związane z transformacją gospodarczą z przejściem na mniej zanieczyszczającą i niskoemisyjną gospodarkę, w tym gospodarkę obiegu zamkniętego i procesy dekarbonizacji
- ryzyko prawne związane z koniecznością dostosowania do zmieniających się przepisów prawnych w zakresie zrównoważonego rozwoju w obszarze środowiskowym, społecznym i zarządczym.

Powyższe ryzyka nie zmaterializowały się w zakresie mogącym mieć istotny wpływ na prezentowane dane finansowe w niniejszych historycznych informacjach finansowych. W ocenie Grupy powyższe ryzyka, w szczególności te związane z transformacją gospodarczą oraz regulacyjne mogą wywierać wpływ na działalność Grupy w średnim i długim okresie. Grupa będzie podejmować odpowiednie działania w celu dostosowania się do zmieniającego się otoczenia. Natomiast na chwilę obecną nie przekładają się one na kwestie realizowalności aktywów ani wyceny zobowiązań zaprezentowanych w niniejszych historycznych informacjach finansowych. Znaczącą wartość aktywów stanowią zapasy będące zakończonymi lub w trakcie budowy inwestycjami deweloperskimi, gdzie na chwilę obecną nie wystąpiły zdarzenia klimatyczne, które wymagałyby uwzględnienia przy wycenie zapasów. W przypadku zobowiązań finansowych na dzień niniejszego dokumentu oraz na pozostałe daty bilansowe nie występowały w tych umowach klauzule związane z klimatem lub zobowiązaniami klimatycznymi.

Kwestie związane z klimatem nie stanowią również zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Grupę w okresie 12 miesięcy od daty zatwierdzenia przez Zarząd do publikacji historycznych informacji finansowych.

44. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

27 stycznia 2023 roku Grupa uruchomiła ostatnią transzę finansowania w kwocie 110 mln zł w ramach umowy kredytowej z dnia 14 września 2022 roku.

Na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Murapol S.A. z dnia 28 kwietnia 2023 r.: (i) w dniu 4 maja 2023 r. Spółka dokonała wypłaty dywidendy w wysokości 100,0 mln zł z zysku w kwocie 212,7 mln zł za 2022 r.; (ii) przeznaczono część zysku za rok obrotowy 2022, tj. 100,0 mln zł, na kapitał rezerwowy Spółki, który został utworzony w celu ewentualnych dystrybucji wyników; oraz (iii) przeznaczono pozostałą część zysku wykazaną w statutowym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Murapol S.A. za rok obrotowy 2022, tj. 12,7 mln zł, na kapitał zapasowy Spółki. Zysk netto w wysokości 214,9 mln zł wykazany w statutowym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za 2022 rok nie jest równy zyskowi netto w wysokości 212,7 mln zł wykazanemu w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w statutowym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Murapol S.A. z dnia 18 września 2023 r. nastąpiło pokrycie w całości straty Spółki z lat ubiegłych w wysokości 251,4 mln zł ze środków pochodzących z kapitału zapasowego Spółki.

17 listopada 2023 r. Bank Pekao S.A. i Santander Bank Polska S.A. zwolniły zastaw rejestrowy oraz zastawy finansowe ustanowione w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu umowy kredytów z dnia 14 września 2022 na wszystkich akcjach w Spółce posiadanych przez Oferującego, w tym Akcjach Oferowanych. W ramach tego oświadczenia, Pekao zwolniło zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy ustanowione na jego rzecz, natomiast Santander zwolnił zastaw finansowy ustanowiony na jego rzecz. Wniosek o wykreślenie zastawu rejestrowego z rejestru zastawów został złożony 20 listopada 2023 r.

W ramach działań Spółki mających na celu podwyższenie kwoty kredytów dostępnych na podstawie umowy kredytów z dnia 14 września 2022 r. o dodatkowe środki, w granicach dotychczasowo spłaconych kwot kredytów z tytułu umowy kredytów z dnia 14 września 2022 r. (łącznie do kwoty 550,0 mln zł) oraz wydłużenia terminu spłaty kredytów do 30 czerwca 2026 r., co będzie wymagało dokonania zmian w umowie kredytów z dnia 14 września 2022 lub zawarcia dodatkowych porozumień, Spółka uzyskała pozytywne decyzje komitetów inwestycyjnych Banku Pekao S.A., Santander Bank Polska S.A. oraz Banco Santander, S.A. dotyczące ww. podwyższenia kwoty kredytów i przewiduje, że podpisanie wymaganej dokumentacji i wypłata kredytu nastąpią do 31 grudnia 2023 r.

Podpis osoby sporządzającej
Skonsolidowane historyczne
informacje finansowe

Grzegorz Ryguła
Dyrektor ds. Sprawozdawczości

Podpis

Podpisy Członków Zarządu

Nikodem Iskra
Prezes Zarządu

Podpis

Przemysław Kromer
Członek Zarządu

Podpis

Iwona Sroka
Członek Zarządu

Podpis

Bielsko-Biała, 24 listopada 2023 roku

