

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017



**Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017
według MSSF w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską**

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

I. Podstawowe dane finansowe.....	6
II. Informacje ogólne o jednostce.....	8
Przedmiot działalności.....	8
Czas trwania	8
Zarząd i Rada Nadzorcza.....	9
Struktura grupy kapitałowej.....	9
Podmioty zależne i metoda konsolidacji	10
III. Podstawowe informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.....	14
Podstawa sporządzenia	14
Oświadczenia Zarządu	14
Kontynuacja działalności	14
Waluta funkcjonalna	14
IV. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	15
V. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	17
VI. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	19
VII. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	21
VIII. Stosowane zasady rachunkowości przez Grupę.....	23
Wartości niematerialne	23
Koszty prac badawczych i rozwojowych.....	25
Wartość firmy.....	25
Rzeczowe aktywa trwałe	25
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	27
Leasing.....	28
Nieodnawialne zasoby naturalne	28
Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia	29
Stosowane uproszczenia stosowane w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego.....	29
Nieruchomości inwestycyjne.....	30
Zapasy.....	30
Należności.....	31
Rozliczenia międzyokresowe.....	32
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	32
Instrumenty finansowe	33

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Kapitał własny.....	34
Kredyty bankowe i pożyczki	35
Zobowiązania.....	35
Zobowiązania warunkowe.....	35
Rezerwy	36
Rezerwy na świadczenia pracownicze.....	36
Przychody	37
Koszty	38
Transakcje w walutach obcych.....	38
Podatek dochodowy.....	39
Zysk na jedną akcję.....	40
Połączenia i konsolidacja.....	40
Zasada zakazu kompensat.....	42
Rachunek przepływów pieniężnych	42
Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich	42
Pozycje wyjątkowe	43
Segmenty z działalności.....	43
Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie.....	44
IX. Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji sprawozdań finansowych.....	46
X. Wpływ na sprawozdanie finansowe bieżących i przyszłych zmian w przepisach o rachunkowości. 49	
XI. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.	51
Nota 1 Rzeczowe aktywa trwałe	51
Nota 2 Nieruchomości inwestycyjne.....	55
Nota 3 Wartości niematerialne	57
Nota 4 Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych.....	60
Nota 5 Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	62
Nota 6 Należności handlowe i pozostałe.....	63
Nota 7 Aktywa biologiczne.....	65
Nota 8 Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).	65
Nota 9 Zapasy.....	65

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	67
Nota 11 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania.....	67
Nota 12 Kapitały.....	67
Nota 13 Rezerwy.....	72
Nota 14 Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań.....	73
Nota 15 Zobowiązania handlowe i pozostałe.....	76
Nota 16 Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	77
Nota 17 Przychody ze sprzedaży.....	78
Nota 18 Koszt własny sprzedaży.....	80
Nota 19 Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności.....	82
Nota 20 Pozostałe przychody i koszty.....	82
Nota 20 Koszty finansowe.....	85
Nota 21 Podatek dochodowy.....	86
Nota 21 Inne całkowite dochody.....	89
Nota 22 Zysk na jedną akcję.....	90
Nota 23 Segmenty operacyjne.....	91
Nota 24 Transakcje z jednostkami powiązanymi.....	100
Nota 25 Wynagrodzenie biegłego rewidenta.....	104
Nota 26 Instrumenty finansowe.....	105
Nota 27 Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych.....	108
Nota 28 Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi.....	108
Nota 29 Połączenia przedsięwzięć.....	108
Nota 30 Planowane istotne nakłady inwestycyjne.....	108
Nota 31 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.....	108
Nota 31 Struktura zatrudnienia.....	108
Nota 32 Dywidendy deklarowane i wypłacone.....	109
Nota 33 Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.....	109
Nota 34 Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.....	110
Nota 35 Sprawy sądowe.....	115
Nota 36 Zobowiązania warunkowe.....	118



Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 37 Cele i zasady zarządzania ryzykiem.	119
Nota 38 Zarządzanie kapitałem.	127
XII. Zatwierdzenie do publikacji.	129

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

I. Podstawowe dane finansowe.

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich dziennych kursów określonych przez Narodowy Bank Polski w roku sprawozdawczym odpowiednio: 1 EUR = 4,2583 PLN			4,2583	4,3757
Przychody ze sprzedaży	859 856	773 993	201 925	176 884
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	47 865	41 489	11 240	9 482
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 410	27 757	7 376	6 343
Zysk (strata) netto	25 103	21 480	5 895	4 909
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	22 798	19 479	5 356	4 452
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	68 439	32 774	16 072	7 490
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-23 939	-10 308	-5 622	-2 356
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-42 442	-23 039	-9 967	-5 265
Przepływy pieniężne netto razem	2 058	-572	483	-131
zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,30	0,26	0,07	0,06
zysk (strata) rozdzielony na jedną akcję w PLN/EURO	0,28	0,24	0,07	0,05

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 EUR = 4,1709 PLN			4,1709	4,4240
Aktywa razem	1 004 053	955 666	240 728	216 019
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	648 187	624 902	155 407	141 253
Zobowiązania długoterminowe	311 715	326 985	74 736	73 912
Zobowiązania krótkoterminowe	336 472	297 917	80 671	67 341
Kapitał własny	355 866	330 764	85 321	74 766
Kapitał podstawowy	8 249	8 249	1 978	1 865
Liczba akcji w sztukach	82 492 500	82 492 500	82 492 500	82 492 500
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,31	4,01	1,03	0,91
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,31	4,01	1,03	0,91



Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

II. Informacje ogólne o Jednostce Dominującej.

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

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

Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta zgodnym z jego statutem oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego jest:

- Budownictwo ogólne i inżynieria lądowa
- Towarowy transport drogowy
- Wynajem sprzętu budowlanego i burzącego z obsługą operatorską
- Działalność reklamowo-wydawnicza
- Wynajem pomieszczeń na własny rachunek
- Sprzedaż hurtowa materiałów dla budownictwa

Czas trwania

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

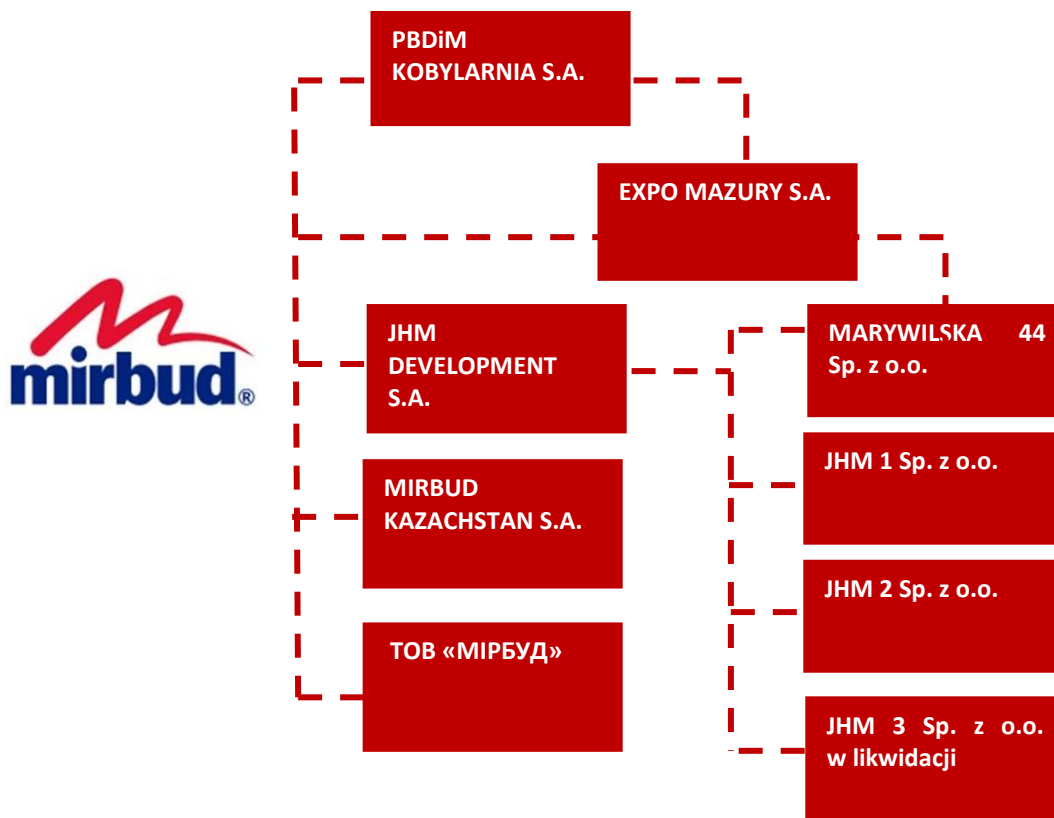
Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd	
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu
Tomasz Sałata	Członek Zarządu
Rada Nadzorcza	
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Członek Rady Nadzorczej
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej
Krystyna Lachowicz	Członek Rady Nadzorczej

Struktura grupy kapitałowej



Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Podmioty zależne i metoda konsolidacji

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

Konsolidowana metodą pełną.

Działa w segmencie działalności usług deweloperskich i nieruchomości inwestycyjnych.

Nazwa jednostki	Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A.
Siedziba	Kobylarnia Kobylarnia
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	953-22-34-789
REGON	091631706
Dane adresowe	Kobylarnia 8; 86-051 Brzoza
Telefon	+48(52) 381-06-10
Fax:	+48(52) 381-06-10
Poczta elektroniczna	pbdim@kobylarnia.pl
Strona internetowa	www.kobylarnia.pl

Konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie działalności budowlano montażowej.

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nazwa jednostki	EXPO MAZURY S.A.
Siedziba	Ostróda
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	839-27-67-573
REGON	771485919
Dane adresowe	ul. Grunwaldzka 55, Ostróda
Telefon	+48(89) 506-58-00
Fax:	+48(89) 647-78-77
Poczta elektroniczna	sekretariat@expoarena.pl
Strona internetowa	www.expomazury.pl

Konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie działalności targowo wystawowej.

Nazwa jednostki	MIRBUD – KAZACHSTAN Sp z o.o.
Siedziba	Astana
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Kazachstan
NIP	620-200-358-701
REGON	100640000567
Dane adresowe	ul. Imanowa 19, 010000 Astana
Telefon	+ 48 (46) 833 98 65
Fax:	+ 48 (46) 833 97 32
Poczta elektroniczna	sekretariat@mirbud.com.pl
Strona internetowa	www.mirbud.com.pl

Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność. Wartość inwestycji w jednostkę została zaktualizowana do wartości „0”. Jednostka nie prowadzi działalności gospodarczej



Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

Konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych

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

Konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nazwa jednostki	JHM 2 Sp. z o. o
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	8361856465
REGON	101387140
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18; 96-100 Skierniewice
Telefon	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28
Poczta elektroniczna	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Strona internetowa	www.jhmdevelopment.pl

Konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

Nazwa jednostki	JHM 3 Sp. z o. o. w likwidacji
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	8361857252
REGON	101451240
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18; 96-100 Skierniewice
Telefon	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28
Poczta elektroniczna	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Strona internetowa	www.jhmdevelopment.pl

Konsolidowana metodą pełną.

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

III. Podstawowe informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Podstawa sporządzenia

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

Oświadczenia Zarządu

Zarząd oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową. Sprawozdanie Zarządu z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji majątkowo finansowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Sprawozdanie zarządu z działalności stanowi rozwinięcie danych zawartych w niniejszym sprawozdaniu i jest publikowane łącznie z niniejszym sprawozdaniem.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania spełnili warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Kontynuacja działalności

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

Waluta funkcjonalna

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

IV. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	17	859 856	773 993
Koszt własny sprzedaży	18	-775 627	-702 758
Zysk brutto na sprzedaży		84 229	71 235
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19		
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	21 653	35 463
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-58 017	-65 209
EBIT		47 865	41 489
Koszty finansowe	20	-16 455	-13 732
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		31 410	27 757
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	21	-6 307	-6 277
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		25 103	21 480
Działalność zaniechana			
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
ZYSK (STRATA) NETTO		25 103	21 480
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących		-2 305	-2 001
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej		22 798	19 479
Inne całkowite dochody			
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
Inne całkowite dochody netto	21		
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej			

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Łączne całkowite dochody		25 103	21 480
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		-2 305	-2 001
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	<u>22 798</u>	<u>19 479</u>

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2017 do 31.12.2017

V. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		31.12.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe		538 806	512 212
Rzeczowe aktywa trwałe	1	273 942	272 621
Nieruchomości inwestycyjne	2	210 468	179 731
Wartości niematerialne	3	16 911	17 372
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	213	6 192
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5		
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	6	15 907	16 327
Aktywa biologiczne	7		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21	19 382	18 684
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	1 983	1 286
Aktywa obrotowe		465 247	443 453
Zapasy	9	172 636	183 484
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	21	2 603	
Należności handlowe i pozostałe należności	6	236 851	209 399
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	2 978	3 500
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	46 544	44 486
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	3 635	2 585
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11		
Aktywa razem	-	1 004 053	955 666

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2017 do 31.12.2017

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		31.12.2017	31.12.2016
Kapitał własny	12	355 866	330 764
Wyemitowany kapitał podstawowy		8 249	8 249
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		22 798	19 479
Pozostałe kapitały		270 555	251 077
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli		54 264	51 959
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		311 715	326 985
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21	26 843	22 615
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	2 408	1 650
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	177 936	194 138
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	15	49 052	44 058
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16	55 476	64 524
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		336 472	297 917
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	2 974	2 399
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	67 754	66 088
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15	235 212	203 477
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	21	366	2 747
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16	30 166	23 206
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11		
Razem kapitały i zobowiązania	-	1 004 053	955 666

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2017 do 31.12.2017

VI. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Zysk przed opodatkowaniem		31 410	27 757
Amortyzacja		10 481	9 673
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych		-577	
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-1 265	-8 975
Koszty finansowania zewnętrznego		16 093	13 143
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		35 040	-2 844
Zmiana stanu należności		-29 635	28 887
Zmiana stanu zapasów		10 848	-29 969
Zmiana stanu rezerw		5 561	1 615
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych			-692
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-4 533	2 039
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		73 423	40 632
Zapłacony podatek dochodowy		-4 984	-7 858
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		68 439	32 774
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		6 458	320
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-4 934	-8 552
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		1 622	571
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-28 331	-1 368
Splata udzielonych pożyczek			
Udzielenie pożyczek		522	-300
Sprzedaż pozostałych inwestycji			
Nabycie pozostałych inwestycji		-138	-1 671
Otrzymane dywidendy i odsetki		362	692
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej		500	
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-23 939	-10 308
Wpływy od akcjonariuszy			
Wypłaty na rzecz właścicieli			

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		87 591	93 904
Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-103 163	-98 302
Splaty zobowiązań z tytułu leasingu		-10 415	-5 497
Splaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-16 455	-13 143
Pozostałe wpływy finansowe			
Pozostałe wydatki finansowe			
Środki pieniężne z działalności finansowej		-42 442	-23 039
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		44 486	45 058
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		2 058	-572
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
Środki pieniężne na koniec okresu		46 544	44 486
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		24 870	11 456

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

VII. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2016	8 249	80 533			170 830			49 958	309 570
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									-
Łączne zyski (straty) za okres						19 479		2 001	<u>21 480</u>
Łączne inne całkowite dochody									-
Wkłady właścicieli									
Wyплаты na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym						-286			<u>-286</u>
Stan na 31-12-2016	8 249	80 533			170 544	19 479		51 959	330 764
Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego			19 479			-19 479			-

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2017	8 249	80 533			170 544	19 479		51 959	330 764
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						22 798		2 305	25 103
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									-
Wyплаты na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym									
Stan na 31-12-2017	8 249	100 011			170 544	22 798		54 264	355 866

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

VIII. Stosowane zasady rachunkowości przez Grupę.

Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków lub strat.

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

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

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

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

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

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

Dana pozycja wartości niematerialnych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży/likwidacji lub zaprzestania użytkowania wartości niematerialnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków i są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Koszty prac badawczych i rozwojowych

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

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

Wartość firmy

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

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

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

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

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

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

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

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

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

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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

Nadwyżkę ustalonej w ten sposób wartości godziwej ponad kwotę kosztów poniesionych na nabycie prawa wieczystego użytkowania gruntów w drodze decyzji administracyjnej wykazuje się

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

drugostronnie w „zysku z lat ubiegłych”.

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

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

Leasing

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

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

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

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

Nieodnawialne zasoby naturalne

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

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

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

Po początkowym ujęciu nieodnawialne zasoby naturalne wykazywane są według ceny nabycia lub

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

kosztu wytworzenia pomniejszych o umorzenie oraz wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Amortyzacja liczona jest w sposób naturalny.

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

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

Aktywa trwale i grupy aktywów przeznaczone do zbycia

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

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

Stosowane uproszczenia stosowane w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego

Umorzeń (amortyzacji) środków trwałych i wartości niematerialnych o niskiej wartości początkowej (nie przekraczającej 3.500 złotych) dokonuje się w sposób uproszczony poprzez dokonanie odpisów jednorazowo całej wartości początkowej tych środków trwałych.

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Zapasy

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

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

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

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

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

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

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

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

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

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

Należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ujmowane są i wykazywane w kwotach pierwotnie zafakturowanych. Po początkowym ujęciu należności wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość należności. Odpisy na należności wątpliwe szacowane są w momencie, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Przy określaniu wielkości odpisu aktualizującego należności kierownictwo jednostki przy udziale służb finansowo-księgowych bierze pod uwagę wszelkie ryzyka i zdarzenia mogące mieć wpływ na

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

prawdopodobieństwo ekonomicznej utraty wartości tej pozycji, ze szczególnym uwzględnieniem:

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

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

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

Należności w drodze indywidualnej oceny kwalifikowane są do trzech kategorii ryzyka nieściągalności.

W zależności od klasyfikacji tworzone są odpowiednie odpisy aktualizujące:

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

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują przede wszystkim kwoty środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych,

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

rozliczane równolegle do odpisów amortyzacyjnych środków trwałych sfinansowanych z tych źródeł.

Instrumenty finansowe

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

składniki aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat – aktywa i zobowiązania nabyte lub zaciągnięte głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie lub będące częścią portfela określonych instrumentów finansowych, którymi zarządza się łącznie i dla których istnieje potwierdzenie aktualnego faktycznego wzoru generowania krótkoterminowych zysków.

inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa Kapitałowa ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności.

pożyczki i należności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku.

aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub niebędące pożyczkami i należnościami, inwestycjami utrzymywanymi do upływu terminu wymagalności ani aktywami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

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

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

Kapitał własny

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

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

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

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią kapitały mniejszości.

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Zobowiązania

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

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

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

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

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

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

Zobowiązania warunkowe

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym obowiązkiem, powstającym na skutek zdarzeń przeszłych,

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

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

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

Rezerwy

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

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

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

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

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

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

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

Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

Rezerwy na koszty niewykorzystanych urlopów wyliczane są na podstawie faktycznej liczby dni niewykorzystanych urlopów w bieżącym okresie powiększonej o liczbę dni niewykorzystanych urlopów z okresów poprzednich. Rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności ujmuje się

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

po potrąceniu wszelkich kwot już zapłaconych. Rezerwa urlopową nie podlega zdyskontowaniu.

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

Przychody

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

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

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

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

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

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

Jeżeli wyniku transakcji dotyczącej świadczenia usług nie można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji należy ująć tylko do wysokości poniesionych kosztów, które jednostka

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

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

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

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

Koszty

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

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

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

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

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

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

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

Transakcje w walutach obcych

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji lub kursu określonego w

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

towarzyszącym danej transakcji kontrakcie terminowym typu „forward”.

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

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

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

Podatek dochodowy

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

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

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

Pozycja aktywów lub zobowiązanie podatkowe nie powstaje, jeśli różnica przejściowa wynika z tytułu wartości firmy albo z tytułu pierwotnego ujęcia innego składnika aktywów lub zobowiązania w transakcji, która nie ma wpływu ani na wynik podatkowy, ani na wynik księgowy. Rezerwa z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawana od przejściowych różnic podatkowych powstałych w wyniku

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

inwestycji w podmioty zależne i stowarzyszone oraz wspólne przedsięwzięcia, chyba że jednostka jest zdolna kontrolować moment odwrócenia różnicy przejściowej i jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnica przejściowa się nie odwróci.

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

Zysk na jedną akcję

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

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

Połączenia i konsolidacja

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

przejmowanej do wartości godziwej na dzień przejęcia i ujmuje powstały zysk lub stratę w wyniku. Zapłata warunkowa, którą klasyfikuje się jako część kapitału własnego, nie podlega ponownej wycenie, a jej późniejsze uregulowanie rozlicza się w ramach kapitału własnego. Wewnątrzgrupowe transakcje i rozrachunki oraz niezrealizowane zyski na transakcjach między jednostkami grupy są eliminowane.

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

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

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

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

Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą to połączenie jednostek gospodarczych, w ramach

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

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

Zasada zakazu kompensat

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

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

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

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

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

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

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

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

Pozycje wyjątkowe

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

Segmenty z działalności

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

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

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

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

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

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

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

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

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

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

IX. Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji sprawozdań finansowych.

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

W celu lepszego zaprezentowania sytuacji finansowo-majątkowej w sprawozdaniu finansowym sporządzający sprawozdanie finansowe zmienił prezentacje:

- skonsolidowane sprawozdania z sytuacji majątkowej;
- skonsolidowane sprawozdania z całkowitych dochodów;
- skonsolidowane sprawozdania z przepływów pieniężnych;
- skonsolidowane sprawozdania ze zmian w kapitale.

W ramach wprowadzonych zmian Spółka prezentuje wyniki rozliczenia kontraktów budowlanych w należnościach i zobowiązaniach poprzednio wykazywanych w rozliczeniach międzyokresowych.

Stara kwalifikacja	Nowa kwalifikacja
I Wartości niematerialne	Wartości niematerialne
II Rzeczowe aktywa trwałe	
1. Środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe
2. Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	Należności handlowe i pozostałe należności
III Należności długoterminowe	
1. Od jednostek powiązanych	Należności handlowe i pozostałe należności
2. Od pozostałych jednostek	Należności handlowe i pozostałe należności
IV Inwestycje długoterminowe	
1. Nieruchomości	Nieruchomości inwestycyjne
2. Wartości niematerialne	Wartości niematerialne
3. Długoterminowe aktywa finansowe	Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)
4. Inne inwestycje długoterminowe	Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)
V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	Inne aktywa trwałe gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)
B Aktywa obrotowe	
I Zapasy	Zapasy
II Należności krótkoterminowe	
1. Należności od jednostek powiązanych	
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	Należności handlowe i pozostałe należności
b) inne	
2. Należności od pozostałych jednostek	
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	Należności handlowe i pozostałe należności
- do 12 miesięcy	
- powyżej 12 miesięcy	

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

<ul style="list-style-type: none"> b) z tytułu podatków, dotacji, ceł ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń c) inne d) należności dochodzone na drodze sądowej 	<p>Należności handlowe i pozostałe należności; Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego</p> <p>Należności handlowe i pozostałe należności</p> <p>Należności handlowe i pozostałe należności</p>
<p>III Inwestycje krótkoterminowe</p>	
<p>1. Krótkoterminowe aktywa finansowe</p> <ul style="list-style-type: none"> a) w jednostkach powiązanych b) w pozostałych jednostkach c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne <p>2. Inne inwestycje krótkoterminowe</p>	<p>Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)</p> <p>Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)</p> <p>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</p> <p>Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)</p> <p>Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)</p>
<p>IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</p>	
<p>AKTYWA RAZEM</p>	
<p>PASYWA</p>	
<p>A. Kapitał własny</p>	
<p>I Kapitał podstawowy</p> <p>II Należne wpłaty na kapitał podstawowy</p> <p>III Udziały (akcje) własne</p> <p>IV Kapitał zapasowy</p> <p>V Kapitał z aktualizacji wyceny</p> <p>VI Pozostałe kapitały rezerwowe</p> <p>VII Zysk (strata) z lat ubiegłych</p> <p>VIII Zysk (strata) netto</p> <p>IX Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego</p>	<p>Wyemitowany kapitał podstawowy</p> <p>Wyemitowany kapitał podstawowy</p> <p>Wyemitowany kapitał podstawowy</p> <p>Pozostałe kapitały</p> <p>Pozostałe kapitały</p> <p>Pozostałe kapitały</p> <p>Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki</p> <p>Pozostałe kapitały</p>
<p>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</p>	
<p>I Rezerwy na zobowiązania</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego 2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne <ul style="list-style-type: none"> - długoterminowe - krótkoterminowe 3. Pozostałe rezerwy <ul style="list-style-type: none"> - długoterminowe - krótkoterminowe <p>II Zobowiązania długoterminowe</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Wobec jednostek powiązanych 2. Wobec pozostałych jednostek <ul style="list-style-type: none"> a) kredyty i pożyczki b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych c) inne zobowiązania finansowe d) inne 	<p>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</p> <p>Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe</p> <p>Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe</p> <p>Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe</p> <p>Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe</p> <p>Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe; Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</p> <p>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</p> <p>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</p> <p>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</p>

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

III Zobowiązania krótkoterminowe

1. Wobec jednostek powiązanych
 - a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:
 - b) inne
2. Wobec pozostałych jednostek
 - a) kredyty i pożyczki
 - b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych
 - c) inne zobowiązania finansowe
 - d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:
 - e) zaliczki otrzymane na dostawy
 - g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń
 - h) z tytułu wynagrodzeń
 - i) inne

Zobowiązania handlowe i pozostałe

Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań

Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań

Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań

Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań

Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe; Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego

Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe

IV Rozliczenia międzyokresowe

1. Ujemna wartość firmy
2. Inne rozliczenia międzyokresowe

Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży

Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży

PASYWA RAZEM

A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:

Przychody ze sprzedaży

B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:

Koszt własny sprzedaży

C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)

Zysk brutto na sprzedaży

D. Koszt sprzedaży

Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej

E. Koszty ogólnego zarządu

Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej

F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C - D - E)

G. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej

H. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej

I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G - H)

J. Przychody finansowe

Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej

K. Koszty finansowe

Koszty finansowe

L. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów

Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej

O. Zysk (strata) przed opodatkowaniem

Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem

P. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną

S. Zysk (strata) netto (N - O - P)

Zysk (strata) z działalności kontynuowanej

T. Inne całkowite dochody z tytułów:

- I. Aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży
 - II. Instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne
 - III. Inne całkowite dochody
 - IV. Podatek dochodowy związany z dochodami z innych całkowitych dochodów
- U. Łączne całkowite dochody (S+T)**

podawane w kwocie netto w podziale na składniki, które nie zostaną i zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

X. Wpływ na sprawozdanie finansowe bieżących i przyszłych zmian w przepisach o rachunkowości.

Zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w roku 2017:	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSR 12 Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 7 Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji (opublikowano dnia 29 stycznia 2016 roku)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień - zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Standardy oraz interpretacje opublikowane, ale jeszcze nie obowiązujące.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	będą miały nieznaczny wpływ na sprawozdanie finansowe
Wyjaśnienia do MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano 12 września 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Zmiany do MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – Zmiany do MSSF 12, MSSF 1 oraz MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Interpretacja KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia 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,	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
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,	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

XI. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Nota 1 Rzeczowe aktywa trwałe

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Rzeczowe aktywa trwałe własne	241 078	246 384
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	32 864	26 237
Razem	273 942	272 621

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Odsetki		
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
Razem		

Nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego aktywowane w rzeczowym majątku trwałym.

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Koszty	48 739	39 433
Umorzenie	-15 875	-13 196
Razem	32 864	32 864

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2017 do 31.12.2017

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2016 - 31.12.2017 r.

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
Stan na 01-01-2016								
Koszty	28 681	181 073	76 900	16 538	6 660	3 068		312 920
Zwiększenia w tym:		3 766	7 079	1 830	366	2 110		15 151
-nabycia		3 766	7 079	1 830	366	2 110		15 151
-nabycia jednostki zależne								
-nadwyżki z przeszacowania								
-przeniesienia								
-inne								
Zmniejszenia w tym:	-742		-812	-409	-32	-1 924		-3 919
-zbycie			-544	-401				-945
-przeniesienia	-742					-1 924		-2 666
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży								
-inne			-268	-8	-32			-308
Stan na 31-12-2016								
Koszty	27 939	184 839	83 167	17 959	6 994	3 254		324 152
Stan na 01-01-2016								
Umorzenie		-6 744	-23 326	-8 236	-3 047			-41 353
Zwiększenia w tym:		-1 973	-7 230	-1 441	-526			-11 171
-amortyzacja		-1 973	-7 230	-1 441	-526			-11 171
-nabycia jednostki zależne								
-inne								
Zmniejszenia			651	310	32			993
-zbycie			527	305				832
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży								
-przeniesienia								
-inne			124	5	32			161

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2017 do 31.12.2017

Odpisy aktualizujące

-odpisy aktualizujące								
Stan na 31-12-2016								
Umorzenie		-8 717	-29 905	-9 367	-3 541			-51 531
<u>Wartość księgową netto stan na 01-01-2016</u>	28 681	174 329	53 574	8 302	3 613	3 068		271 567
<u>Wartość księgową netto stan na 31-12-2016</u>	27 938	176 122	53 262	8 592	3 453	3 254		272 621
Stan na 01-01-2017								
Koszty	27 939	184 839	83 167	17 959	6 994	3 254		324 152
Zwiększenia w tym:	802	177	10 971	4 870	536	3 057		20 413
-nabycia	668	177	10 971	4 870	536	3 057		20 413
-nabycia jednostki zależne								
-nadwyżki z przeszacowania								
-przeniesienia								
-inne								
Zmniejszenia w tym	-1 842		-6 681	-611	-4	-1 517		-10 655
-zbycie	-216		-6 668	-611	-4			-7 499
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży								
-inne	-1 626		-13			-1 517		-3 143
Stan na 31-12-2017								
Koszty	26 899	185 016	87 457	22 218	7 526	4 794		333 910
Stan na 01-01-2017								
Umorzenie		-8 717	-29 905	-9 367	-3 541			-51 531
Zwiększenia w tym:	-1	-1 971	-5 649	-1 609	-508			-9 738
-amortyzacja	-1	-1 971	-5 649	-1 609	-508			-9 738
-nabycia jednostki zależne								
-inne								
Zmniejszenia			731	565	4			1 300
-zbycie			718	565	4			1 287
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży								

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

-przeniesienia							
-inne			13				13
Odpisy aktualizujące							
-odpisy aktualizujące							
Stan na 31-12-2017							
Umorzenie		-10 688	-34 823	-10 411	-4 045		-59 968
<u>Wartość księgową netto stan na 01-01-2017</u>	27 938	176 122	53 262	8 592	3 453	3 254	272 621
<u>Wartość księgową netto stan na 31-12-2017</u>	27 898	174 328	52 634	11 807	3 481	4 794	273 942

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 2 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	budynki i budowle	RAZEM
Stan na 01-01-2016	15 272	154 687	169 959
Nabycia nowych nieruchomości		2 059	2 059
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej		8 381	8 381
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów			
Sprzedaż		-668	-668
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
Stan na 31-12-2016	15 272	164 459	179 731
Nabycia nowych nieruchomości		28 331	28 331
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej		1 019	1 019
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów	-134	1 521	1 387
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
Stan na 31-12-2017	15 138	195 330	210 468

Kwota 15 mln PLN wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dotyczy niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w Woli Pękoszewskiej, Skierniewicach przy ulicy Unii Europejskiej oraz w Rawie Mazowieckiej przy ulicy Białej.

Kwota 195 mln PLN dotyczy nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych pod wynajem :

a) budynek Centrum Handlowego o wartości 125 mln PLN

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

- b) budynek Wodny Park Handlowy oddany do użytkowania w dniu 31.12.2017r. o wartości 28 mln PLN
- c) apartamenty w Helu o wartości 13 mln
- d) budynek Centrum Handlowego w Rumii o wartości 11mln PLN
- e) budynek handlowy w Starachowicach o wartości 18 mln PLN

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Własne	210 468	179 731
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	210 468	179 731

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Aktywowane koszty leasingu		
Zmiany wartości godziwej		
Razem		

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Wartość księgowa	210 468	179 731
Przychody z czynszów	41 814	37 754
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-24 948	-22 746
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów		
Razem:	<u>16 866</u>	<u>14 459</u>
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych		
Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania		

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
I		
II	210 468	179 731
III		
Razem	210 468	179 731

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 3 Wartości niematerialne

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Wartości niematerialne własne	3 885	4 346
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
<u>Razem</u>	<u>3 885</u>	<u>4 346</u>

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Odsetki		
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
<u>Razem</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Koszty	2 885	2 885
Umorzenie	-765	-412
<u>Razem</u>	<u>2 120</u>	<u>2 473</u>

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2017 do 31.12.2017

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
Stan na 01-01-2016						
Koszty		13 026	5 430			18 456
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-1 135			-1 135
Wartość księgowa netto		13 026	4 295			17 321
Zwiększenia			611			611
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia			-560			-560
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji			-560			-560
Różnice kursowe						
Stan na 31-12-2016						
Wartość księgowa netto	-	13 026	4 346	-	-	17 372
stan na 2017-01-01						
Koszty		13 026	6 041			19 067
Umorzenie			-1 695			-1 695
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto	-	13 026	4 346	-	-	17 372
stan na 2017-12-31						
Koszty		13 026	6 041			19 067
Zwiększenia w tym:						
-nabycia			282			282
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne						
Umorzenie			-1 695			-1 695
Zwiększenia w tym:						
-amortyzacja			-743			-743
-nabycia jednostki zależne						
-inne						
Zmniejszenia						
-zbycie						

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-przeniesienia						
-inne						
Odpisy aktualizujące						
-odpisy aktualizujące						
-cofnięcia odpisów aktualizujących						
Różnice kursowe						
Wartość netto	-	13 026	3 885	-	-	16 911

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

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych		
Inne	2 978	9 617
Razem	2 978	9 617

Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	JHM Development S.A.	PPDiM KOBYLARNIA S.A.	Expo Mazury S.A.	RAZEM
Stan na 01-01-2016	196 365	49 554	72 592	318 511
Zwiększenia			11 300	11 300
Zmniejszenia			-18 592	-18 592
Różnice kursowe				
Stan na 31-12-2016	196 365	49 554	65 300	311 219
Zwiększenia z tytułu zwiększenia udziału w kapitale podstawowym				
Dopłaty do kapitałów			9 200	9 200
Odwroćenia odpisów aktualizujących				
Przekwalifikowania z tytułu objęcia kontrolą				
Przekwalifikowania z innych kategorii				
Pozostałe zwiększenia				
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych				
Odpisy aktualizujące				
Przekwalifikowania z tytułu utraty kontroli				
Połączenia z jednostkami zależnymi				
Przekwalifikowania do innych kategorii				
Pozostałe zmniejszenia				
Stan na 31-12-2017	196 365	49 554	74 500	320 419

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2017 do 31.12.2017

Inne aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN			
	Stan na:	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na:
	31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	31.12.2016
Długoterminowe aktywa finansowe			-6117	6 117
<u>w jednostkach powiązanych</u>				
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
<u>w pozostałych jednostkach</u>			-6 117	6 117
- udziały lub akcje				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe			-6 117	6 117
Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 978		-522	3 500
<u>w jednostkach zależnych i współzależnych</u>				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<u>w jednostkach stowarzyszonych</u>				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach	2 978		-522	3 500
- udziały lub akcje (notowane)				
- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu				

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

wymagalności

- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki	2 978		-522	3 500
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
Razem	2 978		-6 639	9 617

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM Development S.A	PBDiM Kobylarnia S.A.	Expo Mazury S.A.	Mirbud Kazachstan Sp. z o.o.
Aktywa razem	319 800	163 402	185 475	
Zobowiązania długoterminowe	7 410	40 701	82 486	
Zobowiązania krótkoterminowe	34 101	67 809	18 379	
Kapitał własny	278 289	54 892	84 610	
Bezpośredni udział w kapitale	86,28%	100,00%	63,29%	100,00%
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	86,28%	100,00%	99,99%	100,00%
Przychody ze sprzedaży	96 891	263 622	19 160	
Zysk (strata) netto	7 357	4 228	-508	
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	7 357	4 228	-508	
Przepływy pieniężne netto razem	3 081	-3 594	211	

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych pośrednio	Marywilska 44 Sp. z o.o.	JHM 1 Sp. z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.	JHM 3 Sp. z o.o. w likwidacji
Aktywa razem	191 603	19 675	14 176	1
Zobowiązania długoterminowe	38 627	8 874	4 350	
Zobowiązania krótkoterminowe	28 236	762	538	
Kapitał własny	124 740	10 039	9 288	1
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	86,28%	86,28%	86,28%	86,28%
Przychody ze sprzedaży	38 768	992	702	
Zysk (strata) netto	6 871	1 515	676	
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	6 871	1 515	676	
Przepływy pieniężne netto razem	10	7	14	-2

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 5 Inwestycje wyceniane metodą praw własności.

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

Nota 6 Należności handlowe i pozostałe.

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>15 907</u>	<u>16 327</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych		
należności handlowe od pozostałych jednostek		
inne należności od jednostek powiązanych		
inne należności od pozostałych jednostek	15 907	16 327
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>236 851</u>	<u>209 399</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych		
należności handlowe od pozostałych jednostek	89 999	79 840
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych		
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	27 397	14 794
inne należności od jednostek powiązanych		
inne należności od pozostałych jednostek		1 754
kwoty przekazane na dostawy	4 252	357
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	4 684	122
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	26 759	26 072
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	83 760	86 460
<u>Razem</u>	<u>252 758</u>	<u>225 726</u>

Struktura wiekowa krótkoterminowych należności	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
<u>Należności handlowe brutto</u>	<u>255 704</u>	<u>229 244</u>
nieprzeterminowane	168 544	189 014
przeterminowane do 3 miesięcy	54 914	13 751
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	5 397	1 439
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	3 047	2 023

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2017 do 31.12.2017

przeterminowane powyżej 12 miesięcy	23 802	23 017
odpis aktualizujący należności	-2 946	-3 518
<u>Należności handlowe netto</u>	<u>252 758</u>	<u>225 726</u>

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
<u>Stan na 01-01-2016</u>	<u>-3 522</u>	-	-	<u>-3 522</u>
Zwiększenia	1 350			1 350
Rozwiązania	-4 868			-4 868
Wykorzystania	3 522			3 522
<u>Stan na 31-12-2016</u>	<u>-3 518</u>	-	-	<u>-3 518</u>
Zwiększenia	349			349
Rozwiązania	365			365
Wykorzystania	-142			-142
<u>stan na 31-12-2017</u>	<u>-2 946</u>	-	-	<u>-2 946</u>

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 7 Aktywa biologiczne.

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

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

Inne aktywa	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
<u>Inne aktywa długoterminowe</u>	<u>1 983</u>	<u>1 286</u>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	1 983	1 286
Pozostałe aktywa długoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane		
<u>Inne aktywa krótkoterminowe</u>	<u>3 635</u>	<u>2 585</u>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	3 635	2 585
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane		
<u>Razem</u>	<u>5 618</u>	<u>3 871</u>

Nota 9 Zapasy.

Zapasy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Materiały	11 533	14 582
Półprodukty i produkty w toku	38 736	77 081
Produkty gotowe	16	82
Towary	49 520	51 703
Kontrakty deweloperskie zakończone	72 831	40 036
<u>Razem</u>	<u>172 636</u>	<u>183 484</u>

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Kontrakty deweloperskie zakończone
Stan na 01-01-2016	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
Stan na 31-12-2016	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
stan na 31-12-2017	-	-	-	-	-

Nie wystąpiły okoliczności wskazujące na potrzebę stworzenia odpisów aktualizujących zapasów.

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	21 674	33 030
Lokaty terminowe	21 913	11 456
Inne aktywa pieniężne	2 957	
Razem	46 544	44 486

Lokaty terminowe w kwocie 1.800 tys. zł. stanowią oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki Marywilska 44.

Kwota 7.031 tys. zł. to krótkoterminowe lokaty spółki JHM Development SA.

Lokata terminowa w kwocie 144 tys. zł. stanowi oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki JHM 2 Sp. z o.o.

Lokaty terminowe w kwocie 11.939 tys. zł. stanowią oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie należytego wykonania kontraktów budowlanych MIRBUD S.A.

W związku z powyższym są one ograniczone co do dysponowania.

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

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

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

Nota 12 Kapitały.

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Wyemitowany kapitał podstawowy	8 249	8 249
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	100 011	80 533
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej		
Skumulowane pozostałe dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	170 543	170 544

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	22 798	19 479
Różnice kursowe z przeliczenia		
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	54 264	51 959
Razem	355 866	330 764

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Struktura kapitału akcyjnego	Liczba akcji	Wartość kapitału	wartość nominalna akcji	Data rejestracji	Sposób pokrycia
	tys. Sztuk	w tys. PLN	w PLN	dd. mm. rrrr	
Akcje zwykłe serii A	19 500	1 950	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii B	14 625	1 463	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii C	2 264	226	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii D	3 611	361	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii E	5 000	500	0,10	11.12.2019	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii F	10 000	1 000	0,10	03.03.2010	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii G	10 000	1 000	0,10	19.05.2010	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii H	10 000	1 000	0,10	18.08.2010	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii I	7 493	749	0,10	25.06.2014	Wkład pieniężny
<u>Razem na początek okresu</u>	<u>82 493</u>	<u>8 249</u>	-	-	-
<u>Razem na koniec okresu</u>	<u>82 493</u>	<u>8 249</u>	-	-	-
<u>Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</u>	<u>82 493</u>	<u>8 249</u>	-	-	-

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Struktura kapitału akcyjnego	Jerzy Mirgos	Nationale-Nederlande OFE	Peter Gyllenhammar AB	Pozostali akcjonariusze
Stan na 31-12-2016				
Posiadane akcje zwykłe	33 590 594	10 193 049	-	39 708 857
Posiadane akcje uprzywilejowane				
Udział w kapitale	39,51%	12,36%	-	48,14%
Udział w zysku	39,51%	12,36%	-	48,14%
Udział w głosach	39,51%	12,36%	-	48,14%
Stan na 31-12-2017				
Posiadane akcje zwykłe	33 145 008	10 193 049	-	39 154 443
Posiadane akcje uprzywilejowane				
Udział w kapitale	40,18%	12,36%	-	47,46%
Udział w zysku	40,18%	12,36%	-	47,46%
Udział w głosach	40,18%	12,36%	-	47,46%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji				
Posiadane akcje zwykłe	33 307 750	10 193 049	4 300 400	34 691 401
Posiadane akcje uprzywilejowane				
Udział w kapitale	40,38%	12,36%	5,21%	42,05%
Udział w zysku	40,38%	12,36%	5,21%	42,05%
Udział w głosach	40,38%	12,36%	5,21%	42,05%

Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących	Jerzy Mirgos - Prezes Zarządu	Dariusz Jankowski - Przewodniczący Rady Nadzorczej
Stan na 31-12-2016		
Posiadane akcje zwykłe	32 590 594	39
Posiadane akcje uprzywilejowane		
Udział w kapitale	39,51%	0,00%
Udział w zysku	39,51%	0,00%
Udział w głosach	39,51%	0,00%
Stan na 31-12-2017		
Posiadane akcje zwykłe	33 145 008	39

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Posiadane akcje uprzywilejowane		
Udział w kapitale	40,18%	0,00%
Udział w zysku	40,18%	0,00%
Udział w głosach	40,18%	0,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji		
Posiadane akcje zwykłe	33 307 750	39
Posiadane akcje uprzywilejowane		
Udział w kapitale	40,38%	0,00%
Udział w zysku	40,38%	0,00%
Udział w głosach	40,38%	0,00%

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 13 Rezerwy.

Rezerwy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
<u>Rezerwy długoterminowe</u>	<u>2 408</u>	<u>1 650</u>
rezerwa na odprawy emerytalne	935	689
pozostałe rezerwy długoterminowe	1 473	961
<u>Rezerwy krótkoterminowe</u>	<u>2 974</u>	<u>2 399</u>
rezerwa na odprawy emerytalne	542	433
rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 000	1 000
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych		
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 432	966
<u>Razem</u>	<u>5 382</u>	<u>4 049</u>

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
<u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>177 936</u>	<u>194 138</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	162 222	182 294
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	15 714	11 845
Pozostałe		
<u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>67 754</u>	<u>66 088</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	59 070	58 747
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	8 684	7 340
Pozostałe		
<u>Razem</u>	<u>245 690</u>	<u>260 226</u>

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	Razem
Stan na 01-01-2016	241 705	-		16 537	-	258 242
Naliczone odsetki	12 639			638		13 277
Zapłacone odsetki	-12 505			-638		-13 143
Zaciągnięcia	97 504			11 745		105 649
Spłaty	-98 302			-5 497		-103 799
Średni stan zobowiązań	239 573			19 661		259 234
Realna stopa procentowa	5,28%			3,25%		5,12%
Stan na 31-12-2016	237 441			22 785		260 226
minimalne opłaty do 1 roku	55 147			10 940		66 088
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	180 464			11 845		192 308
minimalne opłaty powyżej 5 lat	1 830					1 830
odsetki płatne do 1 roku	12 527			739		13 266
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	38 470			1 537		40 007
odsetki płatne powyżej 5 lat	97					97
Przybliżona wartość godziwa	237 432			21 975		259 407
stan na 01-01-2017	237 441			22 785		260 226
Naliczone odsetki	12 908			987		13 895
Zapłacone odsetki	-12 655			-987		-13 631
Zaciągnięcia	87 591			12 028		99 619

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Splaty	-103 740			-10 415		-114 155
Średni stan zobowiązań	239 573			23 592		263 165
Realna stopa procentowa	5,28%			4,18%		
Stan na 31-12-2017	221 292			24 398		245 690
minimalne opłaty do 1 roku	92 146			10 678		102 824
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	89 041			13 721		102 762
minimalne opłaty powyżej 5 lat	40 105					40 105
odsetki płatne do 1 roku	9 252			734		9 986
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	20 053			1 148		21 201
odsetki płatne powyżej 5 lat	3 176					3 176
Przybliżona wartość godziwa	217 796			23 848		241 644

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 15 Zobowiązania handlowe i pozostałe.

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania długoterminowe	49 052	44 058
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych		
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych		
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych		
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	49 052	44 058
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych		
Zobowiązania krótkoterminowe	235 212	203 477
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	17	
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych		
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	139 101	172 898
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	1 809	
Zaliczki otrzymane	15 518	5 150
Zobowiązania wekslowe		
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	41 493	12 360
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	3 027	2 818
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	34 133	
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	114	10 251
Razem	284 264	247 535

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
<u>Długoterminowe</u>	55 476	64 524
Przychody rozliczane w czasie	55 476	64 524
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		
Pozostałe pozycje		
Krótkoterminowe	30 166	23 206
Przychody rozliczane w czasie	27 971	23 206
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	2 195	
Pozostałe pozycje		
Razem	85 642	87 730

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 17 Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	821 092	743 609
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	821 092	743 609
Przychody netto ze sprzedaży towarów	19 796	30 360
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	19 796	30 360
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	18 968	25
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	18 968	25
Razem	859 856	773 993

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	821 092	743 609
- sprzedaż krajowa	821 092	743 609
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów	19 796	30 360
- sprzedaż krajowa	19 796	30 360
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	18 968	25
- sprzedaż krajowa	18 968	25
- sprzedaż eksportowa		
Razem	859 856	773 993

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji	961 946	966 422
Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych	84 468	86 460
Razem	1 045 414	1 052 882
Koszty poniesione usług w trakcie realizacji	-947 947	-999 160
Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych		
Razem	-947 947	-999 160
Straty na kontraktach realizowanych		
Wpływ na wynik finansowy bieżący	83 760	86 460
Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy	97 467	53 722

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

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 18 Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-741 278	-673 318
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-741 278	-673 318
Wartość sprzedanych towarów	-16 351	-29 415
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-16 351	-29 415
Wartość sprzedanych materiałów	-17 998	-25
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-17 998	-25
Razem	-775 627	-702 758

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-741 278	-673 318
- koszty własne sprzedaży krajowej	-741 278	-673 318
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów	-16 351	-29 415
- koszty własne sprzedaży krajowej	-16 351	-29 415
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych materiałów	-17 998	-25
- koszty własne sprzedaży krajowej	-17 998	-25
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	-775 627	-702 758

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2017 do 31.12.2017

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Amortyzacja	-10 481	-9 673
Zużycie materiałów i energii	-151 482	-113 383
Usługi obce	-590 932	-592 153
Podatki i opłaty, w tym:	-6 103	-5 708
Wynagrodzenia	-53 228	-43 910
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-9 993	-8 034
Pozostałe koszty rodzajowe	-18 429	-17
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-34 349	-29 440
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Razem	-874 997	-802 319

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
W koszcie własnym sprzedaży	-775 627	-702 758
W zmianie stanów aktywów	-54 693	-58 582
W kosztach sprzedaży	-5 157	-3 986
W kosztach ogólnych zarządu	-39 520	-36 993
W innych pozycjach		
Razem:	-874 997	-802 319

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

Pozycja nie wystąpiła zarówno w bieżącym jak i poprzednim roku obrotowym

Nota 20 Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Koszty sprzedaży	-5 157	-3 986
Koszty zarządu	-39 520	-36 993
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne	-1 418	-3 112
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	276	
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	246	320
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych	1 019	17 502
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		-9 122
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych		-97
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		
Odsetki	1 304	692
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej	-377	1 966
Inne przychody	18 808	14 983
Inne koszty	-11 545	-11 900
Przychody razem	21 653	35 463
Koszty razem	-58 017	-65 209

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2017 do 31.12.2017

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Razem		

Powyższe pozycje nie wystąpiły

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Rzeczowe aktywa trwałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Wartości niematerialne		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Należności		
-zawiązanie odpisu aktualizującego	-901	-3 112
-odwrócenie odpisu aktualizującego	306	
Zapasy		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Pozostałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Razem odpisy aktualizujące aktywa	-901	-3 112
Razem odwrócenie odpisów aktualizujących	306	-

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2017 do 31.12.2017

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych		
Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych		571
Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych		
Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych		-668
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	1 019	17 502
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		-9 122
Wynik na inwestycjach w nieruchomości	1 019	8 283

Powyższe pozycje nie wystąpiły

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Dywidendy do jednostek powiązanych		
Dywidendy do jednostek pozostałych		
Odsetki do jednostek powiązanych		
Odsetki do jednostek pozostałych	740	692
Przychody ze sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Koszt własny sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych		
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych		
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Dodatnie różnice kursowe	620	1 966
Ujemne różnice kursowe	-56	
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej	1 304	2 658

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2017 do 31.12.2017

Inne przychody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Dotacje otrzymane	9 186	9 204
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych	2 647	
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	6 975	5 779
Razem	18 808	14 983

Inne koszty	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Darowizny	-143	-116
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych		
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-11 402	-11 783
Razem	-11 545	-11 900

Nota 20 Koszty finansowe.

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Odsetki od kredytów		-12 023	-11 815
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych			
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek			
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych			
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek		-987	-638
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych		-540	
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-2 020	-454
Wycena instrumentów kapitałowych			

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2017 do 31.12.2017

Odsetki z tytułu umów faktoringowych		-885	-824
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych			
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek			
Koszty razem finansowe		-16 455	-13 731

Nota 21 Podatek dochodowy.

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Podatek dochodowy część bieżąca	-2 777	-7 419
Podatek dochodowy część odroczone	-3 530	1 141
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
Razem podatek dochodowy	-6 307	-6 277

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 410	27 757
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-5 968	-5 274
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend		
Ulgi podatkowe		
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieujęte w podatku odroczonym		
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	-339	-1 003
Inne		
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-6 307	-6 277

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2017 do 31.12.2017

Podatek odroczony	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	19 382	18 684
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	570	369
- z tytułu pozostałych rezerw	1 934	2 969
- z tytułu naliczonych odsetek	79	78
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	671	27
- z tytułu wyceny inwestycji	282	
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	344	490
- z tytułu strat z lat ubiegłych	3 976	7 363
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	62	
- z tytułu różnic kursowych		
- pozostałe	11 464	7 388
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	26 843	22 615
- z tytułu naliczonych odsetek	440	54
- z tytułu wyceny inwestycji	3 553	6 637
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	8 679	3 744
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	13 906	10 543
- z tytułu różnic kursowych		
- z tytułu wartości firmy		
- pozostałe	265	1 636
<u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto</u>	<u>-7 461</u>	<u>-3 931</u>

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2017 do 31.12.2017

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	-3 931	-5 073
Odniesienie na wynik finansowy	-3 530	1 141
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody		
Inne odniesienie na kapitał własny		
Jednostki zależne		
<u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu</u>	<u>-7 461</u>	<u>-3 931</u>

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	-2 747	-4 328
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	7 761	9 000
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-2 777	-7 419
<u>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu</u>	<u>2 237</u>	<u>-2 747</u>

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 21 Inne całkowite dochody.

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		
Zyski i straty aktuarialne		
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody		
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń		
Skutki aktualizacji majątku trwałego		
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat		
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach		
Inne całkowite dochody netto	-	-
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	-

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

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 22 Zysk na jedną akcję.

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	22 798	19 479
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		
Razem	22 798	19 479
Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk	82 493	82 493
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,28	0,24
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)		
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	22 798	19 479
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk		
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk	82 493	82 493
Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,28	0,24

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 23 Segmenty operacyjne.

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

Pozostała działalność, nie mająca istotnego wpływu na finansowo-majątkową sytuację sporządzającego sprawozdanie finansowe została przypisana do pozycji pozostałych.

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	863 351	95 840	42 014	19 160	1 811	1 022 176	-163 320	859 856
Koszt własny sprzedaży	-808 708	-79 386	-25 101	-18 820	-2 434	-934 449	-158 822	-775 627
Zysk brutto na sprzedaży	54 643	16 454	16 913	340	-623	87 727	-3 498	84 229
EBIT	32 103	9 442	13 349	2 183	-623	56 454	-8 589	47 865
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	15 198	7 944	12 618	-508	-623	34 629	-3 219	31 410
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-3 454	-1 430	-2 328		118	-7 094	-787	-6 307
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	11 744	6 514	10 290	-508	-505	27 535	-2 432	25 103
<u>Działalność zaniechana</u>								
Zysk (strata) z działalności zaniechanej								
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	11 744	6 514	10 290	-508	-505	27 535	-2 432	25 103
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	11 744	6 514	10 290	-508	-505	27 535	-4 737	22 798

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Koncentracja odbiorców wg segmentów działalności	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Odbiorca 1	145 163							145 163
Odbiorca 2	52 225							52 225
Odbiorca 3	51 172							51 172
RAZEM	248 560							248 560

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017
Aktywa trwałe	452 612	26 439	231 293	182 771		893 115	-354 309	538 806
Aktywa obrotowe	331 361	186 391	9 969	2 704		530 425	-65 178	465 247
Aktywa razem	783 973	212 830	241 262	185 475		1 423 540	-419 487	1 004 053
Kapitał własny	306 210	171 320	159 874	84 610		722 014	-366 148	355 866
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	173 519	7 244	52 016	82 486		289 274	-3 550	311 715
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	304 244	34 266	29 372	18 379		412 252	-49 789	336 472
Razem kapitały i zobowiązania	783 973	212 830	241 262	185 475		1 423 540	-419 487	1 004 053

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017
Wartość firmy przypisana do segmentu								
Stopa wolna od ryzyka	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%			
Ryzyko ogólne wg. Damodorana	6,06%	6,06%	6,06%	6,06%	6,06%			
współczynnik beta dla branży wg. Damodorana	0,75	0,85	0,63	0,75	0,93			
Ryzyka jednostkowe	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%			
Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych	8,80%	9,70%	7,71%	8,80%	10,45			

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	911 468	41 184	38 962	13 471	1 722	1 006 807	-232 814	773 993
Koszt własny sprzedaży	-858 013	-33 551	-23 789	-13 403	-2 306	-931 062	228 304	-702 758
Zysk brutto na sprzedaży	53 455	7 633	15 173	68	-584	75 745	-4 510	71 235
EBIT	50 396	2 434	19 165	586	-584	71 997	-30 508	41 489
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	40 189	2 273	15 691	-1 715	-584	55 854	-28 097	27 757
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-6 203	-250	-3 291		111	-9 633	3 356	-6 277
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	33 986	2 023	12 400	-1 715	-473	46 221	-24 741	21 480
<u>Działalność zaniechana</u>								
Zysk (strata) z działalności zaniechanej								
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	33 986	2 023	12 400	-1 715	-473	46 221	-24 741	21 480
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	33 986	2 023	12 400	-1 715	-473	46 221	-26 742	19 479

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Koncentracja odbiorców wg segmentów działalności	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Odbiorca 1	170 529					170 529		170 529
Odbiorca 2	160 696					160 696		160 696
Odbiorca 3	88 865					88 865		88 865
RAZEM	420 090					420 090		420 090

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016
Aktywa trwałe	589 361	102 068	216 380	183 903	-	1 091 712	-579 499	512 212
Aktywa obrotowe	497 899	205 993	3 156	3 439	-	710 487	-267 034	443 453
Aktywa razem	1 087 261	308 061	219 535	187 342	-	1 802 199	-846 533	955 666
Kapitał własny	381 428	270 932	145 884	75 418	-	873 662	-542 898	330 764
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	338 344	21 486	59 029	33 072	-	451 931	-124 946	326 985
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	367 489	15 643	14 623	78 851	-	476 605	-178 689	297 917
Razem kapitały i zobowiązania	1 087 261	308 061	219 535	187 342	-	1 802 199	-846 533	955 666

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano-montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo-targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016
Wartość firmy przypisana do segmentu	4 509			8 517				13 026
Stopa wolna od ryzyka	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%		
Ryzyko ogólne wg. Damodorana	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%		
współczynnik beta dla branży wg. Damodorana	0,72	0,58	0,36	0,86	0,37	0,58		
Ryzyka jednostkowe	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%		
Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych	9,20%	7,80%	5,60%	10,60%	5,70%	7,78%		7,78%

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 24 Transakcje z jednostkami powiązаныmi.

Transakcje z jednostkami powiązаныmi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane nieposiadające powiązań kapitałowych		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Przychody ze sprzedaży	65 793	54 273						
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek	2 542	26						
Pozostałe przychody		26 039						
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych								
Nabycie usług i inne koszty operacyjne	-139 474	-224 636						
Nabycia aktywów trwałych								
Koszty odsetek	-2 828	-3 050						
Pozostałe koszty							-540	-541
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							8 005	7 532
Należności z tytułu pożyczek								

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Należności handlowe i pozostałe	25 243								
Zobowiązania z tytułu pożyczek									
Zobowiązania handlowe i pozostałe	-25 135	-16 671							

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	
Jerzy Mirgos	Mirbud S.A.	Prezes Zarządu	1 572	1 573			Na wynagrodzenie składa się wynagrodzenie z umowy o pracę, pełnienia funkcji Prezesa Zarządu oraz otrzymane przychody z tytułu udzielonych jednostce poręczeń
Sławomir Nowak	Mirbud S.A.	Wiceprezes Zarządu	900	900			
Paweł Korzeniowski	Mirbud S.A.	Członek Zarządu	545	540			
Tomasz Sałata	Mirbud S.A.	Członek Zarządu	521	514			
Ewa Przybył	Mirbud S.A.	Prokurent	261	-			Prokurent powołany 08.03.2017
Hubert Bojdo	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	30	30			
Agnieszka Bujnowska	Mirbud S.A.	Sekretarz Rady Nadzorczej	37	36			
Andrzej Zakrzewski	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	30	30			
Waldemar Borzykowski	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	36	36			
Dariusz Jankowski	Mirbud S.A.	Przewodniczący Rady Nadzorczej	55	54			
Krystyna Byczkowska	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	37	17			
Krystyna Lachowicz	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	30	13			

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2017 do 31.12.2017

Razem		4 054	3 743				
Wynagrodzenia kluczowego personelu jednostek zależnych	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	
Zarząd	Kobylarnia S.A.		1 654	1 328			
Rada Nadzorcza	Kobylarnia S.A.		55	55			
Zarząd	JHM Development		888	575			
Rada Nadzorcza	JHM Development		94	97			
Zarząd	Expo Mazury		541	950			
Rada Nadzorcza	Expo Mazury		60	73			
Zarząd	Marywilska 44		840	630			
Rada Nadzorcza	Marywilska 44		80	81			
Razem			4 212	3 789			

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 25 Wynagrodzenie biegłego rewidenta.

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	105	111
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego	60	68
Pozostałe usługi	2	
Razem	167	179

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 26 Instrumenty finansowe.

Aktywa finansowe wg MSR 39	Dostępne do sprzedaży		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Pożyczki i należności		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	2 978	3 500	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					255 361	225 726		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					46 544	44 486		
Pozostałe aktywa finansowe						6 117		
Razem Aktywa finansowe	-	-	-	-	304 883	279 829	-	-
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-	1 304	692	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych					-377	1 966		
Odwrotczenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	-	-	-	-1 418	-3 112	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji								
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-			-	-
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych	-	-	-	-	-491	-454	-	-

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Zobowiązania finansowe wg MSR 39	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Kredyty	-	-	-	-	221 292	241 041	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					284 264	247 535		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
Razem zobowiązania finansowe	-	-	-	-	505 556	488 576	-	-
Odsetki	-	-	-	-	-12 023	-11 815	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych	-	-	-	-	-12 023	-11 815	-	-

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Instrumenty finansowe wg hierarchii wartości godziwej	Poziom I		Poziom II		Poziom III	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe a aktywach	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 27 Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych.

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 28 Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi.

Pozycja nie występuje

Nota 29 Połączenia przedsięwzięć.

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 30 Planowane istotne nakłady inwestycyjne.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji nie były planowane żadne istotne nakłady inwestycyjne.

Nota 31 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

W okresie pomiędzy dniem kończącym okres sprawozdawczy a dniem zatwierdzenia sprawozdania do publikacji nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które by nie zostały uwzględnione w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Nota 31 Struktura zatrudnienia.

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Pracownicy nieprodukcyjni	350	318
Pracownicy produkcyjni	286	277
Pracownicy na umowach kontraktowych	147	109
Razem	783	704

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 32 Dywidendy deklarowane i wypłacone.

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

Emitent nie deklarował ani nie wypłacał żadnych dywidend zarówno w bieżącym jak i porównawczym okresie

Nota 33 Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 34 Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość zadłużenia	Wartość zabezpieczenia w tys. PLN			Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:		
		31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	dd-mm-rrrr	
Zabezpieczenie kredytu 202-129/3/II/2/2008	zabezpieczenie hipoteczne	7 686	26 700	26 700	25 945	26 676	01.03.2023	
Zabezpieczenie pożyczki ARP	zabezpieczenie hipoteczne	26 500	60 000	60 000	173 321	179 731	31.12.2020	
Zabezpieczenie kredytu BOŚ BANK	zabezpieczenie hipoteczne	24 843	59 508	59 508	6 329	6 329	01.08.2019	
Zabezpieczenie pożyczki ARP	zabezpieczenie hipoteczne	2 778	75 000	75 000	44 448	44 448	28.02.2018	
Zabezpieczenie kredytu KIN 173850	zabezpieczenie hipoteczne	33 000	33 000		8 601		02.05.2028	
Zabezpieczenie kredytu KRB 13313177	cesja zabezpieczenie hipoteczne	1 962	1 962	1 368	8 601	2 235	30.12.2018	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego 45/KG010/15, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	2 700	12 000	12 000	8 138	9 071	31.03.2018	

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 3/G/O/040/17, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	1 699	11 980	0	9 623	0	20.12.2019
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 45/KG010/17, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	3 514	12 937	0	8 875	0	31.10.2020
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 5/OB/070/17, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	508	5 950	0	2 114	0	28.02.2018
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową U0003216491389, udzielonego przez ALIOR BANK S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	0	68 934	0	21 041	0	31.05.2023
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 2/OB/070/16, udzielonego przez Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	0	0	12 000	0	3 744	31.12.2019
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 3472510/25/K/Ob/15, udzielonego przez Bank BPS S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	0	0	49 450	0	46 773	03.08.2019

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 3472510/26/K/Ob/15, udzielonego przez Bank BPS S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	0	0	8 757	0	46 773	03.04.2018
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 3472510/18/K/OB/16, udzielonego przez Bank BPS S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	0	0	42 500	0	36 206	31.12.2019
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 3472510/19/K/OB/16, udzielonego przez Bank BPS S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	0	0	3 700	0	36 206	31.12.2019
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową U0003026129108, udzielonego przez ALIOR BANK S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	0	0	19 650	0	15 475	30.11.2018
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową U0002696687748, udzielonego przez Alior Bank	zabezpieczenie hipoteczne	2 245	17 250	17 250	13 535	5 499	31.12.2021
Zabezpieczenie kredytu WK14-000016	zabezpieczenie hipoteczne	58	30 000	30 000	6 604	27 611	30.09.2018
Zabezpieczenie kredytu WK14-000016	zabezpieczenie hipoteczne	11 952	60 000		12 135		30.09.2018

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Zabezpieczenie kredytu KNK/1622269 DEUTSCHE BANK	zabezpieczenie hipoteczne	9 243	14 702	15 594	18 842	18 366	30.09.2031
<u>Razem</u>		<u>126 445</u>	<u>412 691</u>	<u>440 378</u>	<u>346 030</u>	<u>505 143</u>	

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Rzeczowe aktywa trwałe	256 647	284 795
Nieruchomości inwestycyjne	25 330	31 040
Aktywa finansowe	12 135	
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	51 918	189 308
Razem	346 030	505 143

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 35 Sprawy sądowe.

Sprawy toczące przeciwko sporządzającemu sprawozdanie finansowe	Wartość przedmiotu sporu w tys. PLN	Strona postępowania	Opis i stanowisko zarządu	Ocena ryzyka
o zapłatę	576	Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	Emitent uważa, że roszczenie jest bezpodstawne z uwagi na złożenie Inwestorowi rozliczenia inwestycji.	niskie
o zapłatę	16 956	Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	<p>Emitent uważa roszczenie za bezzasadne z uwagi na okoliczność, iż przyczyny opóźnienia MIRBUD S.A. w dotrzymaniu kamieni milowych wskazanych w § 23 ust. 2 pkt b), c), d), e) i f) Umowy z dnia 8 września 2011 roku w treści ustalonej aneksem nr 1 z dnia 30 września 2013 roku a także przyczyny opóźnienia MIRBUD S.A. w dotrzymaniu terminu zakończenia przedmiotu Umowy były wynikiem okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi wyłącznie Inwestor, a mianowicie wynikały w szczególności z:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wstrzymania postanowieniem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy nr IVOT/571/2013 z dnia 10 grudnia 2013 roku w okresie od 10 grudnia 2014 roku do dnia 14 stycznia 2014 roku robót budowlanych na budowie w wyniku działań podjętych przez powoda, - braku uzyskania przez Inwestora w terminie do dnia 31 grudnia 2013 roku decyzji o zmianie pozwolenia na budowę - nie opracowania i nie przekazania przez Inwestora w terminie do dnia 31 grudnia 2013 roku dokumentacji w postaci pełnego projektu zmiennego rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynku hotelowego a tym samym braku możliwości wykonywania przez MIRBUD S.A. prac oraz braku możliwości opracowania przez MIRBUD S.A. dokumentacji wykonawczej a w konsekwencji dokumentacji podwykonawczej, - nie wykonania przez Inwestora obowiązków akceptacyjnych wynikających z harmonogramu realizacji robót stanowiącego załącznik nr 4b do aneksu nr 1 do umowy, - wstrzymania do 2014 roku zapłaty należnego Generalnemu Wykonawcy wynagrodzenia wysokości 627.049,22 zł z tytułu wykonanych prac polegających na wykonaniu naprawy spękanych stropów żelbetowych oraz wadliwie zatartej posadzki w garażu pomimo zakończenia tych robót we wrześniu 2012 roku - zlecenia MIRBUD S.A. wykonania robót dodatkowych nie objętych zakresem umowy, - wprowadzenia przez Inwestora ciągłych zmian w trakcie realizacji umowy do zakresu zrealizowanych i wykonywanych robót, - wstrzymania w okresie luty – kwiecień 2014 roku realizacji robót brukarskich w rejonie wjazdu głównego od ulicy Skalnicowej oraz wstrzymania robót powiązanych (zieleni, system nawadniania, elementy reklamowe) oraz uniemożliwienia korzystania przez pozwanego z zjazdu od ul. Skalnicowej – głównego wjazdu na budowę, - uchylania się przez Inwestora od obowiązku dokonania odbioru końcowego przedmiotu umowy w sytuacji kiedy MIRBUD S.A. w dniu 06 czerwca 2014 roku dokonał zgłoszenia gotowości do odbioru, Inwestor dopiero w dniu 23 czerwca 2014r. 	niskie

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

powołał Komisję Odbioru Końcowego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, zaś sam protokół odbioru końcowego został podpisany dopiero w dniu 1 września 2014 roku (po 86 dniach od zgłoszenia gotowości do odbioru).

o zapłatę	12 188	Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	W ocenie Emitenta roszczenie jest bezzasadne, z uwagi na zastosowanie procedury wykonania zastępczego wobec usterek kwestionowanych przez MIRBUD S.A. ze względu na okoliczności ich powstania. Łącznie	niskie
o zapłatę	19 196		Pozostałe postępowania o niskiej wartości jednostkowej	niskie
Razem	48 916			

Sprawy toczące z powództwa sporządzającego sprawozdanie finansowe	Wartość przedmiotu sporu	Strona postępowania	Opis i stanowisko zarządu	Ocena ryzyka
o zapłatę	53	Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	w dniu 28.08.2015r. wydano nakaz w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu	niskie
o zapłatę	500	Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	w dniu 02.09.2015r. wydano nakaz w postępowaniu nakazowym zgodnie z żądaniem pozwu	niskie
o zapłatę	16 270	Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	żądanie zapłaty wynagrodzenia z tytułu robot dodatkowych wykonanych przez MIRBUD a ramach inwestycji Double Tree by Hilton Warsaw Conference Center and SPA w Warszawie	niskie
o zapłatę	500	Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	w dniu 23.09.2015r. wydano nakaz w postępowaniu nakazowym zgodnie z żądaniem pozwu	niskie
o zapłatę	1 000	Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	w dniu 02.12.2015r. wydano nakaz w postępowaniu nakazowym zgodnie z żądaniem pozwu	niskie
o zapłatę	15 283	Inne	Pozostałe postępowania o niskiej wartości jednostkowej	niskie
Razem	33 606			

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 36 Zobowiązania warunkowe.

Wykaz udzielonych przez emitenta poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN		Wartość zobowiązania tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	data wygaśnięcia poręczenia
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	dd-mm-rrrr
Wobec jednostek powiązanych						
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	49 500	26 930	33 000	6 902	02.05.2028
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	7 000	7 000	1 962	1 368	08.12.2018
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	89 912	26 200		3 355	31.05.2026
JHM 1 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	9 967	10 396	9 243	10 398	30.09.2031
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	30 000	30 000	58		30.09.2018
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	60 000		11 893		30.09.2019
EXPO MAZURY S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	75 000	75 000	25 474	28 562	27.03.2029
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A	21 143				15.02.2019
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A	3 000				30.03.2018
Wobec pozostałych jednostek						
Razem		345 522	175 526	81 630	50 585	

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	187 988	207 446
Z tytułu usunięcia wad i usterek	99 667	94 138
Razem	287 655	301 584

Nota 37 Cele i zasady zarządzania ryzykiem.

Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	245 690	260 226		
Pożyczki udzielone	2 978	3 500		
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe				
Razem	248 668	263 726		

Ryzyko zmiany kursów walut

W 2017r Spółka MIRBUD S.A. generowała ok. 35 % przychodów w walucie euro i była narażona na ryzyko kursowe, co mogło obniżyć efektywność realizowanych kontraktów budowlanych i może mieć wpływ na wielkość przychodów i zysków. Chcąc zminimalizować ryzyko kursowe Spółka w latach poprzednich zabezpieczała poziom kursu walutowego zawierając transakcje typu FORWARD. Na dzień dzisiejszy Zarządy Spółek uwzględniają ryzyko walutowe w wycenach swoich usług, oceniają ryzyko walutowe jako niskie i nie dokonują zabezpieczeń kursu walutowego.

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD		Inne	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów						
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	57 303	18 843				
Zobowiązania handlowe i pozostałe						
Środki pieniężne	8 510	3 352				
Inne aktywa finansowe						
Razem	65 813	22 195				

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

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

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

Ryzyko związane z koniunkturą w branży budowlanej

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

Zarząd zaobserwował stopniowe zwiększanie się ilości inwestycji w segmencie budynków przemysłowych i kubaturowych oraz drogowym.

Ryzyko związane z konkurencją w branży budowlanej

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

Dalsze nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółki prowadzą działalność może mieć

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy jej rozwoju Zarząd Spółki w oparciu o długoletnie doświadczenie stara się budować portfel kontraktów umożliwiający realizację odpowiedniego wyniku finansowego.

Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

Sytuacja panująca na rynku deweloperów w Polsce w okresie, którego dotyczy to sprawozdanie ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiągnięte przez JHM DEVELOPMENT S.A., przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością. Na obecnie niską koniunkturę nakładają się dodatkowo stosunkowo wysokie i rosnące bezrobocie, powodujące, że wiele osób nie ma zdolności kredytowej oraz będące następstwem kryzysu finansowego z lat ubiegłych zaostrzenie polityki wielu banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych. W efekcie wielu potencjalnych klientów deweloperów, którzy nie utracili swego zatrudnienia, również nie było w stanie uzyskać potrzebnego kredytu na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach.

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

Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

Obok działalności budowlanej i deweloperskiej, ważnym obszarem działalności Grupy jest zarządzanie halami handlowymi i wynajem powierzchni komercyjnej. Działalność ta jest realizowana przez podmioty zależne – spółkę Marywilska 44 oraz JHM 1 i JHM 2. Poziom aktywności handlowej i popyt na wynajem powierzchni komercyjnej w danych halach handlowych jest uwarunkowany ogólną sytuacją makroekonomiczną na danym rynku, poziomem konkurencji oraz poziomem konsumpcji, a w szczególności popytem na artykuły z segmentu popularnego na danym rynku.

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

Ryzyko związane z konkurencją w branży deweloperskiej

Regiony kraju, w których działa Grupa JHM DEVELOPMENT cechuje wysoki stopień konkurencji w branży

deweloperskiej. JHM DEVELOPMENT S.A. bierze pod uwagę intensywność konkurencji na rynkach lokalnych na których rozważane jest rozpoczęcie działalności deweloperskiej lub realizacja kolejnych projektów. Z reguły Spółka koncentruje się na lokalizacjach gdzie konkurencja jest ograniczona. Występowanie ograniczonej konkurencji w czasie gdy rozważane jest rozpoczęcie inwestycji nie oznacza jednak, że konkurencyjne podmioty nie podejmą inwestycji na tym samym co Spółka lokalnym rynku w nieodległej przyszłości po rozpoczęciu przygotowań bądź prac przez Spółkę. Ze Spółką konkurują zarówno stosunkowo niewielkie firmy lokalne jak i większe podmioty deweloperskie mogące kompleksowo realizować duże projekty. Nasilenie się konkurencji może przełożyć się na zwiększenie podaży gotowych mieszkań oferowanych na lokalnym rynku, co może oznaczać presję cenową przy sprzedaży lokali, obniżkę stawek czynszu wynajmu lokali jak i

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

wydłużenie okresu ich sprzedaży.

Występowanie lub intensyfikacja konkurencji na rynkach na których Spółki prowadzą działalność może przełożyć się również na utrudnienia w pozyskaniu atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie i komercyjne w założonych cenach. Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółki prowadzą działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy ich rozwoju.

Ryzyko związane z działalnością zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

Hale handlowe zarządzane przez spółkę zależną Marywilka 44 są jednym z największych kompleksów hal handlowych w Polsce i największym w ramach miasta stołecznego Warszawy. Podstawowym asortymentem oferowanym klientom w halach handlowych przy ul. Marywilka 44 jest odzież, obuwie, galanteria skórzana i zabawki w segmencie popularnym. Handlowcy specjalizujący się w sprzedaży ww. artykułów w segmencie popularnym mają do wyboru cały szereg podmiotów oferujących wynajem powierzchni komercyjnej w Warszawie i jej okolicach, w tym duże hale handlowe zlokalizowane w okolicach Nadarżyna i w Wólce Kosowskiej. Dodatkowo, nie można wykluczyć, iż w przyszłości inne podmioty nie zbudują dużych kompleksów hal handlowych, które będą bezpośrednio konkurować z halami przy ul. Marywilskiej 44 w obrębie m.st. Warszawy. Na takie samo ryzyko narażona jest działalność spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Grupa prowadzi działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej oraz budowy i wynajmu obiektów handlowych zależy od możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiających realizację zadawalających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek posiadających pożądane parametry projektowe, Spółki nie mogą zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej liczby atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju. Ponadto możliwość nabycia atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie i projekty handlowo-usługowe jest uwarunkowana szeregiem czynników, takich jak:

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań

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

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

Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

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

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylecia. Na obszarach gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółek z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

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

Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

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

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, takie jak wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,
- radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. mających wpływ na wydawanie warunków zabudowy),
- klęski żywiołowe na terenach gdzie Spółka prowadzi działalność.

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich i komercyjnych,
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

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

Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

realizacją inwestycji. Organy administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją.

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

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

Obecnie banki w Polsce działając w oparciu o dyrektywy Unii Europejskiej zaostrzyły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, wynajmu powierzchni komercyjnych, jak i wobec osób starających się o pozyskanie kredytów hipotecznych.

Polityka Spółki w zakresie korzystania z kredytów bankowych jest konserwatywna i Spółka stara się być przygotowana na sytuacje, kiedy na polskim rynku pojawiają się ograniczenia w dostępności kredytów dla inwestorów. Wprowadzenie jakichkolwiek ograniczeń w dostępności kredytów może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Spółki, jej sytuację finansową i perspektywę rozwoju.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

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

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

Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

- obejmuje ochroną ubezpieczeniową kontrakty, w tym także działania podwykonawców,
- wdrożyła i stosuje Systemu Zarządzania wg EN ISO 9001:2000 zakresie:
 - a) budownictwo ogólne, inżynieria lądowa, budowa dróg i autostrad,
 - b) budowa obiektów przemysłowych, c) roboty instalacyjne.
- przenoszą ryzyka do umów o współpracy zawieranych przez Spółki z producentami, dostawcami i podwykonawcami (odpowiedzialność za produkt, odpowiedzialność za usługi, różnice między zamówionym a dostarczonym asortymentem, podwyżki cenowe itp.).

Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2016 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółka nie poniosła znaczących obciążeń.

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

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i domów. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółek co może odbić się na terminowości realizacji inwestycji. W konsekwencji Spółka, która jest odpowiedzialna względem swoich klientów, może ponieść znaczne koszty niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania. Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci i partnerzy handlowi Spółek nie wystąpią również do nich z roszczeniami z tytułu ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółki standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółki ponoszą także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres objęty tymi roszczeniami wynosi 3 lata.

Ponadto na podstawie art. 649¹ – 649⁵ Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor jest zobowiązany do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy) za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora. Wystąpienie któregośkolwiek ze wskazanych powyżej czynników przekładających się na powstanie roszczeń wobec Spółek, może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

Spółki z Grupy finansują swój rozwój oraz bieżącą działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych i leasingu. Spółki również w przyszłości zamierza wykorzystywać kredyty bankowe do finansowania zapotrzebowania na kapitał obrotowy związanego z wzrostem skali działalności. Istnieje

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

jednak ryzyko, iż w przyszłości w przypadku, wystąpienia niekorzystnych zmian na rynkach działalności Spółki lub rynkach finansowych, lub w wyniku zmiany podejścia banków do oceny ryzyka kredytowego, będą one miały utrudniony dostęp do finansowania przy wykorzystaniu kredytów, ich koszt będzie wyższy od obecnego lub będą zmuszone do wcześniejszej spłaty lub refinansowania na gorszych warunkach dotychczasowego zadłużenia. Może to przyczynić się do wolniejszego od planowanego tempa rozwoju i pogorszenia uzyskiwanych wyników finansowych.

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

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

Ryzyko związane z procesem produkcyjnym

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

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

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

Nota 38 Zarządzanie kapitałem.

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

kosztu.

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania strukturę kapitału mogą być:

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

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

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Kredyty ogółem	245 690	260 226
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-46 544	-44 486
Zadłużenie netto	199 146	215 740
Kapitał własny	355 866	330 764
Kapitał ogółem	555 012	546 504
Wskaźnik zadłużenia	36%	39%

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017

XII. Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd dnia
03.04.2018

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu

Anna Sołwińska
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych