



**Sprawozdanie**  
**niezależnego biegłego rewidenta**  
z badania rocznego skonsolidowanego  
sprawozdania finansowego  
dla Zgromadzenia Akcjonariuszy i  
Rady Nadzorczej Mirbud Spółka Akcyjna

**Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Mirbud Spółka Akcyjna z siedzibą przy ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, sporządzone na 31.12.2017r. wykazujące po stronie aktywów i pasywów sumę **1 004 053 tys. PLN**,
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. wykazujące zysk netto w kwocie **25 103 tys. PLN**,
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. wykazujące zwiększenie środków pieniężnych o kwotę **2 058 tys. PLN**,
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **25 103 tys. PLN**,
- dodatkowe informacje i objaśnienia wraz z opisem znaczących zasad (polityki) rachunkowości.

Y

## *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe*

Zarząd Jednostki Dominującej tj. Mirbud Spółka Akcyjna jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, skonsolidowanego sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa a także statutem Jednostki Dominującej.

Zarząd Jednostki Dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości zarząd Mirbud Spółka Akcyjna oraz członkowie rady nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

## *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy Kapitałowej zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityka) rachunkowości.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1089 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą o biegłych rewidentach”,
2. Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015r. z późn. zm. w związku z uchwałą nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu.
3. rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16

kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE (Dz. Urz. UE L 158 z 27.05.2014, str. 77 oraz Dz. Urz. UE L 170 z 11.06.2014, str. 66) („Rozporządzenie 537/2014”),

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Celem badania jest uzyskanie wystarczającej pewności co do tego czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem, oraz wydanie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta zawierającego naszą opinię. Wystarczająca pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z powyżej wskazanymi standardami zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia, powstałego na skutek oszustwa jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędu, ponieważ może obejmować zmywy, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzanie w błąd lub obejście kontroli wewnętrznej i może dotyczyć każdego obszaru prawa i regulacji, nie tylko tego bezpośrednio wpływającego na sprawozdanie finansowe.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez Mirbud Spółka Akcyjna skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Mirbud Spółka Akcyjna. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez zarząd Mirbud Spółka Akcyjna wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Y

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy Kapitałowej ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw Grupy Kapitałowej przez Zarząd Jednostki Dominującej obecnie lub w przyszłości.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania. Opinia jest spójna z dodatkowym sprawozdaniem dla komitetu audytu wydanym z dniem niniejszego sprawozdania z badania.

#### *Niezależność*

W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident i firma audytorska pozostawali niezależni od jednostki zgodnie z przepisami ustawy o biegłych rewidentach, Rozporządzenia 537/2014 oraz zasadami etyki zawodowej przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zabronione przepisami art. 136 ustawy o biegłych rewidentach oraz art. 5 ust. 1 Rozporządzenia 537/2014 dla jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

#### *Wybór firmy audytorskiej*

Zostaliśmy wybrani do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego uchwałą Rady Nadzorczej nr 16/2017 z dnia 27 kwietnia 2017 roku. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31.12.2008r.

#### *Najbardziej znaczące rodzaje ryzyka*

W trakcie przeprowadzonego badania zidentyfikowaliśmy poniżej opisane najbardziej znaczące rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym spowodowanego oszustwem oraz opracowaliśmy stosowne procedury badania dotyczące tych rodzajów ryzyk. W przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne dla zrozumienia zidentyfikowanego ryzyka oraz wykonanych przez biegłego rewidenta procedur badania, zamieściliśmy również najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka.

Y

Opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia	Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko oraz najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka
<p>Kompletność przychodów oraz ich rozpoznanie w prawidłowym okresie sprawozdawczym. Prawidłowość rozpoznawania przychodów jest nieodłącznym ryzykiem branżowym związanym z wyceną kontraktów o usługę budowlaną.</p> <p><b>Obszary ryzyka:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kompletność;</li> <li>- dokładność;</li> <li>- rozgraniczenie między okresami.</li> </ul>	<p>Przeprowadziliśmy procedury audytowe polegające na przeglądzie zawartych przez Spółkę umów, testach szczegółowych na wybranej próbie dokumentów z przełomu roku polegających na weryfikacji, czy sprzedaż została ujęta we właściwym okresie sprawozdawczym. Ponadto przeanalizowaliśmy rozliczenie niezakończonych usług długoterminowych w kontekście ich zgodności z postanowieniami MSR 11 oraz danymi wynikającymi z zawartych umów, ksiąg rachunkowych oraz przyjętych założeń i szacunków.</p> <p>Przeprowadzone przez nas procedury nie wykazały istotnych nieprawidłowości.</p>
<p><b>Inwestycje w nieruchomości na łączną sumę 210 468 tys. PLN</b></p> <p><b>Obszary ryzyka:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wystąpienie oraz prawa i obowiązki</li> <li>- kompletność ujawnionych zdarzeń</li> <li>- klasyfikacja i zrozumiałość</li> <li>- dokładność i wycena</li> </ul>	<p>Wszelkie inwestycje w nieruchomości posiadane przez Grupę Kapitałową istnieją, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym a Grupa posiada ważne tytuły i prawa do tych inwestycji.</p> <p>Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej. Wszelkie zwiększenia i zmniejszenia zostały przeprowadzone i zaewidencjonowane w sposób poprawny. Biegły rewident sprawdził prawidłowość zastosowanych danych wejściowych w postaci: szacunków przychodów i zastosowanych współczynników dyskontowych, które stanowiły kluczowe elementy przeprowadzonych wycen.</p> <p>Obszar ten został w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym poprawnie zaprezentowany, zasady wyceny zostały poprawnie przedstawione, wszelkie ujawnienia związane z przepisami i standardami rachunkowości zostały zaprezentowane w należyty sposób.</p>

<p><b>Zapasy na łączną sumę 172 636 tys. PLN</b></p> <p><b>Obszary ryzyka:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wystąpienie oraz prawa i obowiązki</li> <li>- kompletność ujawnionych zdarzeń</li> <li>- klasyfikacja i zrozumiałość</li> <li>- dokładność i wycena</li> </ul>	<p>Upewniliśmy się, że wszelkie przedstawione w sprawozdaniu finansowym zapasy istnieją i stanowią własność klienta, a ich stan na koniec roku został prawidłowo odzwierciedlony.</p> <p>Wszystkie należące do jednostki zapasy zostały uwzględnione w zapasach na koniec roku.</p> <p>Obszar zapasów w sprawozdaniu finansowym został poprawnie zaprezentowany, jego zasady wyceny zostały poprawnie, jasno i zrozumiale opisane.</p> <p>Wycena zapasów dokonywana jest przez jednostkę zgodna z obowiązującymi zasadami rachunkowości i stosowana jest w sposób ciągły.</p> <p>Ponadto dokonaliśmy oceny zgodności stosowanej polityki rachunkowości dotyczącej ujmowania odpisów aktualizujących z odpowiednimi standardami oraz procedury mające na celu zrozumienie i ocenę środowiska kontroli wewnętrznej dotyczącej procesu przeprowadzania corocznych testów na utratę wartości.</p>
<p><b>Należności na łączną sumę 252 758 tys. PLN</b></p> <p><b>Obszary ryzyka:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wystąpienie oraz prawa i obowiązki</li> <li>- kompletność ujawnionych zdarzeń</li> <li>- klasyfikacja i zrozumiałość</li> <li>- dokładność i wycena</li> </ul>	<p>Upewniliśmy się, że wszelkie przedstawione w sprawozdaniu finansowym należności istnieją i stanowią własność klienta, a ich stan na koniec roku został prawidłowo odzwierciedlony.</p> <p>Obszar należności w sprawozdaniu finansowym został poprawnie zaprezentowany, jego zasady wyceny zostały poprawnie, jasno i zrozumiale opisane.</p> <p>Wycena należności dokonywana jest przez jednostkę zgodna z obowiązującymi zasadami rachunkowości i stosowana jest w sposób ciągły.</p> <p>Ponadto dokonaliśmy oceny zgodności stosowanej polityki rachunkowości dotyczącej ujmowania odpisów aktualizujących z odpowiednimi standardami oraz procedury mające na celu zrozumienie i ocenę środowiska kontroli wewnętrznej dotyczącej procesu przeprowadzania corocznych testów na utratę wartości.</p>

## *Opinia*

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2017r., oraz jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2017r. do 31.12.2017r., zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityka) rachunkowości,

- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa, w tym z postanowieniami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2014 r. poz. 133 z późn. zm.) i postanowieniami statutu Spółki Dominującej.

### **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

#### *Opinia na temat sprawozdania z działalności*

Nasza opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd Jednostki Dominującej Mirbud Spółka Akcyjna. Ponadto Zarząd Mirbud Spółka Akcyjna oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie

oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotnych zniekształceń.

#### *Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego*

Zarząd Jednostki Dominującej Mirbud Spółka Akcyjna oraz członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego zgodnie z przepisami prawa.

W związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy emitent obowiązany do złożenia oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiącego wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej, zawarł w tym oświadczeniu informacje wymagane przepisami prawa oraz w odniesieniu do określonych informacji wskazanych w tych przepisach lub regulaminach stwierdzenie, czy są one zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Jednostka Dominująca zawarła informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, g, j, k oraz lit. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r., poz. 133 z późn. zm) („Rozporządzenie”). Informacje wskazane w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Y



*Informacja o sporządzeniu oświadczenia na temat informacji niefinansowych*

Zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach informujemy, że Spółka sporządziła oświadczenie na temat informacji niefinansowych, o którym mowa w art. 49b ust. 1 ustawy o rachunkowości jako wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Grupy.

Nie wykonaliśmy żadnych prac atestacyjnych dotyczących oświadczenia na temat informacji niefinansowych i nie wyrażamy jakiegokolwiek zapewnienia na jego temat.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'DM', written over a horizontal line.

Daniel Mach,  
Nr ewid. 12040

Kluczowy biegły rewident, przeprowadzający badanie w imieniu:

BGGM AUDYT Sp. z o.o.  
Nr ewid. 3489

Warszawa, 24.04.2018r.