

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016



**Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016
według MSSF w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską**

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

I. Podstawowe dane finansowe.....	6
II. Informacje ogólne o jednostce.....	8
Przedmiot działalności.....	8
Czas trwania	9
Zarząd i Rada Nadzorcza.....	9
Struktura grupy kapitałowej.....	9
Podmioty zależne i metoda konsolidacji	10
III. Podstawowe informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.....	15
Podstawa sporządzenia	15
Oświadczenia Zarządu	15
Kontynuacja działalności	15
Waluta funkcjonalna	15
IV. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	16
V. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	18
VI. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	20
VII. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	22
VIII. Stosowane zasady rachunkowości przez Grupę.....	24
Wartości niematerialne.....	24
Koszty prac badawczych i rozwojowych.....	26
Wartość firmy.....	26
Rzeczowe aktywa trwałe	27
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	29
Leasing.....	29
Nieodnawialne zasoby naturalne	30
Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia	30
Stosowane uproszczenia stosowane w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego.....	31
Nieruchomości inwestycyjne.....	31
Zapasy.....	31
Należności.....	33
Rozliczenia międzyokresowe.....	33
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	34

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Instrumenty finansowe	34
Kapitał własny.....	36
Kredyty bankowe i pożyczki	36
Zobowiązania.....	36
Zobowiązania warunkowe.....	37
Rezerwy	37
Rezerwy na świadczenia pracownicze.....	38
Przychody	38
Koszty	39
Transakcje w walutach obcych.....	40
Podatek dochodowy.....	40
Zysk na jedną akcję.....	41
Połączenia i konsolidacja	42
Zasada zakazu kompensat.....	43
Rachunek przepływów pieniężnych	44
Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich	44
Pozycje wyjątkowe	45
Segmenty z działalności.....	45
Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie.....	45
IX. Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji sprawozdań finansowych.....	47
X. Wpływ na sprawozdanie finansowe bieżących i przyszłych zmian w przepisach o rachunkowości. 50	
XI. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.	54
Nota 1 Rzeczowe aktywa trwałe	54
Nota 2 Nieruchomości inwestycyjne.....	58
Nota 3 Wartości niematerialne	61
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.....	64
Nota 5 Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	66
Nota 6 Należności handlowe i pozostałe.....	66
Nota 7 Aktywa biologiczne.....	68

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Nota 8 Inne aktywa trwałe gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).	68
Nota 9 Zapasy.....	68
Nota 10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	70
Nota 11 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania.....	70
Nota 12 Kapitały.....	70
Nota 13 Rezerwy.....	74
Nota 14 Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań.....	75
Nota 15 Zobowiązania handlowe i pozostałe.....	79
Nota 16 Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	80
Nota 17 Przychody ze sprzedaży	81
Nota 18 Koszt własny sprzedaży	83
Nota 19 Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności.....	85
Nota 20 Pozostałe przychody i koszty	85
Nota 20 Koszty finansowe.....	88
Nota 21 Podatek dochodowy.....	89
Nota 21 Inne całkowite dochody.....	92
Nota 22 Zysk na jedną akcję.....	93
Nota 23 Segmenty operacyjne.....	94
Nota 24 Transakcje z jednostkami powiązanymi.....	102
Nota 25 Wynagrodzenie biegłego rewidenta.....	106
Nota 26 Instrumenty finansowe.....	107
Nota 27 Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych.....	110
Nota 28 Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi.....	110
Nota 29 Połączenia przedsięwzięć.....	110
Nota 30 Planowane istotne nakłady inwestycyjne.....	110
Nota 31 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.....	110
Nota 31 Struktura zatrudnienia.....	110
Nota 32 Dywidendy deklarowane i wypłacone.....	111
Nota 33 Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	111



Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Nota 34 Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.....	112
Nota 35 Sprawy sądowe.....	114
Nota 36 Zobowiązania warunkowe.....	117
Nota 37 Cele i zasady zarządzania ryzykiem.	118
Nota 38 Zarządzanie kapitałem.....	127
XII. Zatwierdzenie do publikacji.....	128

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

I. Podstawowe dane finansowe.

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
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 = 4,3757 PLN			4,3757	4,1848
Przychody ze sprzedaży	773 993	760 816	176 884	181 805
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	41 489	33 430	9 482	7 988
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 757	17 478	6 343	4 177
Zysk (strata) netto	21 480	14 636	4 909	3 497
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	19 479	13 619	4 452	3 254
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	32 774	80 013	7 490	19 120
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-10 308	-27 757	-2 356	-6 633
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-23 039	-27 639	-5 265	-6 605
Przepływy pieniężne netto razem	-572	24 617	-131	5 882
zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,26	0,18	0,06	0,04
zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,24	0,17	0,05	0,04

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 EUR = 4,4240 PLN			4,4240	4,2615
Aktywa razem	955 666	950 996	216 019	223 160
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	624 902	641 426	141 253	150 516
Zobowiązania długoterminowe	326 985	342 312	73 912	80 327
Zobowiązania krótkoterminowe	297 917	299 114	67 341	70 190
Kapitał własny	330 764	309 570	74 766	72 643
Kapitał podstawowy	8 249	8 249	1 865	1 936
Liczba akcji w sztukach	82 492 500	82 492 500	82 492 500	82 492 500
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,01	3,75	0,91	0,88
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,01	3,75	0,91	0,88



Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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 następnych Kodeksu spółek handlowych. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000270385 w dniu 22 grudnia 2006

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



Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Czas trwania

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd	
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu
Tomasz Sałata	Członek Zarządu
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 01.01.2016 do 31.12.2016



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

Dział w segmencie działalności usług deweloperskich i nieruchomości inwestycyjnych

Nazwa jednostki	Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A.
Siedziba	Kobylarnia Kobylarnia



Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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

Dział w segmencie działalności budowlano montażowej

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

Dział w segmencie działalności targowo wystawowej

Nazwa jednostki	MIRBUD – KAZACHSTAN Sp z o.o.
Siedziba	Astana



Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Dział 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

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



Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Dział w segmencie nieruchomości inwestycyjnych

nazwa jednostki	JHM 3 Sp. z o.o
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

Dział w segmencie nieruchomości inwestycyjnych

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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 01.01.2016 do 31.12.2016

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

IV. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	17	773 993	760 816
Koszt własny sprzedaży	18	-702 758	-697 148
Zysk brutto na sprzedaży		71 235	63 668
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	35 463	21 221
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-65 209	-51 459
EBIT		41 489	33 430
Koszty finansowe	21	-13 732	-15 952
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		27 757	17 478
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-6 277	-2 843
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		21 480	14 636
Działalność zaniechana			
	23		
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
ZYSK (STRATA) NETTO		21 480	14 636
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących		2 001	1 017
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej		19 479	13 619
Inne całkowite dochody			
	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Inne całkowite dochody netto	24		
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej			
Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Łączne całkowite dochody		21 480	14 636
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		2 001	1 017
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	19 479	13 619

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2016 do 31.12.2016

V. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		31.12.2016	31.12.2015
Aktywa trwałe		512 212	496 022
Rzeczowe aktywa trwałe	1	272 621	271 567
Nieruchomości inwestycyjne	2	179 731	169 959
Wartości niematerialne	3	17 372	17 322
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	6 192	4 521
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5		
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	6	16 327	13 119
Aktywa biologiczne	7		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	18 684	16 191
Inne aktywa trwałe gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	1 286	3 344
Aktywa obrotowe		443 453	454 973
Zapasy	9	183 484	153 515
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22		
Należności handlowe i pozostałe należności	6	209 399	241 494
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	3 500	3 200
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	44 486	45 058
Inne aktywa obrotowe gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	2 585	11 706
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11		
Aktywa razem	-	955 666	950 996

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2016 do 31.12.2016

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	
		31.12.2016	31.12.2015
Kapitał własny	12	330 764	309 570
Wyemitowany kapitał podstawowy		8 249	8 249
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		19 479	13 619
Pozostałe kapitały		251 077	237 744
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli		51 959	49 958
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		326 985	342 312
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	22 615	21 264
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	1 650	1 268
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	194 138	206 756
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	15	44 058	39 452
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16	64 524	73 572
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		297 917	299 114
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	2 399	2 518
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	66 088	51 486
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15	203 477	210 927
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	2 747	4 328
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16	23 206	29 854
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11		
Razem kapitały i zobowiązania	-	955 666	950 996

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2016 do 31.12.2016

VI. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Zysk przed opodatkowaniem		27 757	17 478
Amortyzacja		9 673	8 923
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych			
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-8 975	1 366
Koszty finansowania zewnętrznego		13 143	13 775
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		-2 844	-2 091
Zmiana stanu należności		28 887	19 480
Zmiana stanu zapasów		-29 969	13 146
Zmiana stanu rezerw		1 615	3 676
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		-692	
Inne zmiany w kapitale obrotowym		2 039	-984
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		40 632	74 769
Zapłacony podatek dochodowy		-7 858	5 244
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		32 774	80 013
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		320	5 771
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-8 552	-4 258
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		571	7 960
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-1 368	-95
Spłata udzielonych pożyczek			2 165
Udzielenie pożyczek		-300	-3 700
Sprzedaż pozostałych inwestycji			
Nabycie pozostałych inwestycji		-1 671	-39 363
Otrzymane dywidendy i odsetki		692	2 177
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej			1 586
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-10 308	-27 757

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Wpływy od akcjonariuszy			
Wpłaty na rzecz właścicieli			-84
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	93 904		116 738
Spląty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-98 302		-94 325
Spląty zobowiązań z tytułu leasingu	-5 497		-8 223
Spląty pozostałych zobowiązań finansowych			-25 400
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-13 143		-15 952
Pozostałe wpływy finansowe			
Pozostałe wydatki finansowe			-393
Środki pieniężne z działalności finansowej		-23 039	-27 639
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	45 058		20 441
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-572	24 617
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
Środki pieniężne na koniec okresu		44 486	45 058
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	11 456		12 928

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2016 do 31.12.2016

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 01-01-2015	8 249	66 914			170 830			49 026	295 019
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									-
Łączne zyski (straty) za okres						13 619		1 017	14 636
Łączne inne całkowite dochody									-
Wkłady właścicieli									
Wyплаты na rzecz właścicieli								-85	-85
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym									-
Stan na 31-12-2015	8 249	66 914			170 830	13 619		49 958	309 570
Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego		13 619				-13 619			-

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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	21 480
Łączne inne całkowite dochody									-
Wkłady właścicieli									-
Wpłaty na rzecz właścicieli									-
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym					-286				-286
Stan na 31-12-2016	8 249	80 533			170 544	19 479		51 959	330 764

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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 powiązаныmi 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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków lub strat.

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

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

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

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

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

Koszt wytworzenia składnika wartości niematerialnych (prace rozwojowe) obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego wytwarzania lub przystosowania do używania do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

został jeszcze oddany do używania), w tym również niepodlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy.

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

Koszty prac badawczych i rozwojowych

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

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

Wartość firmy

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

Tytuł	Stopa amortyzacji rocznej
Grunty (prawa wieczystego użytkowania)	nie są amortyzowane
Budynki i budowle	1,5% – 2,5%
Maszyny i urządzenia techniczne	7% – 30%
Środki transportu	10-20%

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Inwestycje w obcych środkach trwałych

w proporcji do okresu użytkowania głównego
aktywa

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

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

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

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

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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

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

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

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

Leasing

Umowy leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie na 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.

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Nieodnawialne zasoby naturalne

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

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

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

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

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

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

Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

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

Stosowane uproszczenia stosowane w zakresie majątku trwałego 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 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 bezpośrednio i pośrednio 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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

materiałów w przerobie zalicza się również koszty magazynowania niezbędne w trakcie procesu produkcyjnego.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

utrata wartości użytkowej zapasów (zniszczenie, przeterminowanie zapasów),

stan zapasów przekracza zapotrzebowanie i możliwości zbycia przez Spółkę,

niska rotacja zapasów,

utrata wartości rynkowej na skutek stosowania przez konkurencję niższych cen sprzedaży.

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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 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 biernie 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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów z zachowaniem ostrożnej wyceny. Zakres typowych nakładów rozliczanych w czasie obejmuje w szczególności:

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

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

Instrumenty finansowe

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

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

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

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

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

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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

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

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

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

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

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

Zobowiązania warunkowe

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

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

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

Rezerwy

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

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

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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

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

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

Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

Rezerwy na koszty niewykorzystanych urlopów wyliczane są na podstawie faktycznej liczby dni niewykorzystanych urlopów w bieżącym okresie powiększonej o liczbę dni niewykorzystanych urlopów z okresów poprzednich. Rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności ujmuje się po potrąceniu wszelkich kwot już zapłaconych. Rezerwa urlopowa nie podlega zdyskontowaniu.

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

Przychody

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

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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 ściągalsności należnej kwoty już zaliczonej do przychodów, wówczas nieściągalną kwotę lub kwotę, w odniesieniu do której odzyskanie przestało być prawdopodobne, jednostka ujmuje w kosztach, a nie jako korektę pierwotnie ujętej kwoty przychodów.

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

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

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

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

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

Koszty

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:
koszt wytworzenia sprzedanych produktów,
koszt wytworzenia sprzedanych usług,
wartość sprzedanych towarów i materiałów,

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

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

Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

Podatek dochodowy

Na obowiązkowe obciążenia wyniku składają się: podatek bieżący oraz podatek odroczony. Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania)

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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 następnym oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

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

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

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

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

Zysk na jedną akcję

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

Rozwodniony zysk na jedną akcję dla każdego okresu jest obliczany poprzez podzielenie zysku netto za dany okres skorygowanego o ewentualne zmiany zysku wynikające ze zmiany potencjalnych akcji

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

zwykłych na akcje zwykłe przez skorygowaną średnią ważoną liczbę akcji zwykłych.

Połączenia i konsolidacja

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje połączenia przedsięwzięć metodą nabycia. Zapłata przekazana za nabycie jednostki zależnej stanowi wartość godziwą przekazanych aktywów, zobowiązań zaciągniętych wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez grupę. Przekazana zapłata obejmuje wartość godziwą składnika aktywów lub zobowiązania wynikających z ustaleń dotyczących zapłaty warunkowej. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa i zobowiązania oraz zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia przedsięwzięć wycenia się w ujęciu początkowym w ich wartościach godziwych na dzień przejęcia. Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje na dzień przejęcia wszelkie udziały niedające kontroli w jednostce przejmowanej albo według wartości godziwej, albo według wartości proporcjonalnego udziału (odpowiadającego udziałowi niedającemu kontroli) w możliwych do zidentyfikowania ujętych aktywach netto jednostki przejmowanej. W przypadku połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, jednostka przejmująca ponownie wycenia wartość bilansową wykazaną na dzień przejęcia uprzednio należących do niej udziałów kapitałowych w jednostce przejmowanej do wartości godziwej na dzień przejęcia i ujmuje powstały zysk lub stratę w wyniku. Zapłata warunkowa, którą klasyfikuje się jako część kapitału własnego, nie podlega ponownej wycenie, a jej późniejsze uregulowanie rozlicza się w ramach kapitału własnego. Wewnątrzgrupowe transakcje i rozrachunki oraz niezrealizowane zyski na transakcjach między jednostkami grupy są eliminowane.

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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 ujmują 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 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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

działalności operacyjnej, ujmowane są w wysokości różnicy między przychodami osiągniętymi ze sprzedaży a wartością bilansową danego składnika aktywów powiększoną o koszty sprzedaży;

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

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

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

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

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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.

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 korzyści 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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przekracza jego wartość możliwą do odzyskania, rozumianą jako wartość godziwą pomniejszoną o koszt sprzedaży lub wartość użytkową składnika majątku lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Ocena opiera się na oszacowaniu przyszłych wpływów i wypływów pieniężnych pochodzących z dalszego użytkowania składnika aktywów i z tytułu jego ostatecznego zbycia oraz zastosowania odpowiedniej stopy dyskontowej do tych przyszłych przepływów pieniężnych

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

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

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

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

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

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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 prezentację:

- 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	

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016

<ul style="list-style-type: none"> 2. Należności od pozostałych jednostek <ul style="list-style-type: none"> a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: <ul style="list-style-type: none"> - do 12 miesięcy - powyżej 12 miesięcy 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</p> <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>	
<ul style="list-style-type: none"> 1. Krótkoterminowe aktywa finansowe <ul style="list-style-type: none"> a) w jednostkach powiązanych b) w pozostałych jednostkach c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne 2. Inne inwestycje krótkoterminowe 	<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>	
<ul style="list-style-type: none"> I Kapitał podstawowy II Należne wpłaty na kapitał podstawowy III Udziały (akcje) własne IV Kapitał zapasowy V Kapitał z aktualizacji wyceny VI Pozostałe kapitały rezerwowe VII Zysk (strata) z lat ubiegłych VIII Zysk (strata) netto IX Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego 	<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>	
<ul style="list-style-type: none"> I Rezerwy na zobowiązania <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 II Zobowiązania długoterminowe <ul style="list-style-type: none"> 1. Wobec jednostek powiązanych 2. Wobec pozostałych jednostek <ul style="list-style-type: none"> a) kredyty i pożyczki 	<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>

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

<ul style="list-style-type: none"> b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych c) inne zobowiązania finansowe d) inne 	<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>
III Zobowiązania krótkoterminowe	
<ul style="list-style-type: none"> 1. Wobec jednostek powiązanych <ul style="list-style-type: none"> a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: b) inne 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) 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 	<p>Zobowiązania handlowe i pozostałe</p> <p>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</p> <p>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</p> <p>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</p> <p>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</p> <p>Zobowiązania handlowe i pozostałe</p> <p>Zobowiązania handlowe i pozostałe</p> <p>Zobowiązania handlowe i pozostałe; Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego</p> <p>Zobowiązania handlowe i pozostałe</p> <p>Zobowiązania handlowe i pozostałe</p>
IV Rozliczenia międzyokresowe	
<ul style="list-style-type: none"> 1. Ujemna wartość firmy 2. Inne rozliczenia międzyokresowe 	<p>Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</p> <p>Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</p>
PASYWA RAZEM	
<p>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</p> <p>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</p> <p>C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</p> <p>D. Koszt sprzedaży</p> <p>E. Koszty ogólnego zarządu</p> <p>F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C - D - E)</p> <p>G. Pozostałe przychody operacyjne</p> <p>H. Pozostałe koszty operacyjne</p> <p>I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G - H)</p> <p>J. Przychody finansowe</p> <p>K. Koszty finansowe</p> <p>L. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów</p> <p>O. Zysk (strata) przed opodatkowaniem</p> <p>P. Podatek dochodowy</p> <p>S. Zysk (strata) netto (N - O - P)</p> <p>T. Inne całkowite dochody z tytułów:</p> <ul style="list-style-type: none"> I. Aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży 	<p>Przychody ze sprzedaży</p> <p>Koszt własny sprzedaży</p> <p>Zysk brutto na sprzedaży</p> <p>Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej</p> <p>Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej</p> <p>Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej</p> <p>Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej</p> <p>Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej</p> <p>Koszty finansowe</p> <p>Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej</p> <p>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</p> <p>Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną</p> <p>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</p> <p>podawane w kwocie netto w podziale na składniki, które nie zostaną i zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat</p>

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

- 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)**

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 2016:	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Jednostki inwestycyjne: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji - zatwierdzone w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” – Rozliczanie nabycia udziałów we wspólnych operacjach - zatwierdzone w UE w dniu 24 listopada 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
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
Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Aktywa niematerialne” – Wyjaśnienia na temat akceptowalnych metod amortyzacyjnych - zatwierdzone w UE w dniu 2 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
Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 41 „Rolnictwo” – Uprawy roślinne - zatwierdzone w UE w dniu 23 listopada 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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

<p>Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze - zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 roku lub po tej dacie)</p>	<p>nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” – Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych - 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).</p>	<p>nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16, MSR 24 oraz MSR 38) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 lub po tej dacie)</p>	<p>nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 15 grudnia 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 lub po tej dacie)</p>	<p>nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>Na dzień 21 lutego 2017 roku następujące nowe standardy oraz zmiany do standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE przy czym nie weszły jeszcze w życie</p>	<p>Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie</p>
<p>MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” - zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>Na dzień 21 lutego 2017 roku następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, ale jeszcze nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE</p>	<p>Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie</p>

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

<p>MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie)</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy)</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności)</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” – Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie)</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie)</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” – Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 12 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie, a zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)

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 01.01.2016 do 31.12.2016

XI. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Nota 1 Rzeczowe aktywa trwałe

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2015
Rzeczowe aktywa trwałe własne	272 621	271 567
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	381	1 225
Razem	273 002	272 792

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2015
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:
	31.12.2016	31.12.2015
Koszty	28 434	39 947
Umorzenie	-12 523	-14 952
Razem	15 911	24 995

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2016 do 31.12.2016

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
Stan na 01-01-2015									
Koszty	11 071	37 287	46 662	16 126	3 601	9 223			123 970
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-5 217	-20 661	-8 338	-2 662				-36 878
Wartość księgowa netto	11 071	32 070	26 001	7 788	939	9 223	-	-	87 092
Zwiększenia	18 155	143 786	32 687	1 845	3 163	727			200 363
w tym nadwyżki z przeszacowania									
Zmniejszenia	-545	-1 527	-5 114	-1 331	-489	-6 882			-15 888
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji		-1 527	-2 665	102	-385				-4 475
Różnice kursowe									
Stan na 31-12-2015									
Wartość księgowa netto	28 681	174 329	53 574	8 302	3 613	3 068	-	-	271 567
Stan na 01-01-2016									
Koszty	28 681	181 073	76 900	16 538	6 660	3 068			312 920
Umorzenie		-6 744	-23 326	-8 236	-3 047				-41 353
Odpisy aktualizujące									
Wartość księgowa netto	28 681	174 329	53 574	8 302	3 613	3 068			271 567
Stan na 31-12-2016									
Koszty	27 939	184 839	83 167	17 959	6 994	3 254			324 152
Zwiększenia w tym:	-742	3 766	7 079	1 830	366	186			12 485
-nabycia		3 766	7 079	1 830	366	2 110			15 151
-nabycia jednostki zależne									

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2016 do 31.12.2016

 -nadwyżki z
 przeszacowania

-przeniesienia	-742					-1 924			-2 666
----------------	------	--	--	--	--	--------	--	--	--------

-inne

Zmniejszenia w tym:			-812	-409	-32				-1 253
---------------------	--	--	------	------	-----	--	--	--	--------

-zbycie			-544	-401					-945
---------	--	--	------	------	--	--	--	--	------

-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

-inne			-268	-8	-32				-308
-------	--	--	------	----	-----	--	--	--	------

Umorzenie	-1	-8 717	-29 905	-9 367	-3 541				-51 531
------------------	-----------	---------------	----------------	---------------	---------------	--	--	--	----------------

Zwiększenia w tym:	-1	-1 973	-7 230	-1 441	-526				-11 171
--------------------	----	--------	--------	--------	------	--	--	--	---------

-amortyzacja	-1	-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
-------	--	--	-----	---	----	--	--	--	-----

Odpisy aktualizujące									
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

-odpisy aktualizujące

-cofnięcia odpisów aktualizujących									
------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Różnice kursowe

Wartość netto	27 938	176 122	53 262	8 592	3 453	3 254	-	-	272 621
----------------------	---------------	----------------	---------------	--------------	--------------	--------------	---	---	----------------

ni trwale wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
-----------------------	--------	-------------------	---------------------------------	-------------------	--------------------	-------------------------	-------------------------------------	---	-------



Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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 01.01.2016 do 31.12.2016

Nota 2 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	budynki i budowle	RAZEM
Stan na 01-01-2015	15 272	153 763	169 035
Nabycia nowych nieruchomości		707	707
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		1 377	1 377
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów			
Sprzedaż		-1 160	-1 160
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
Stan na 31-12-2015	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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2015
Własne	179 731	169 959
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	179 731	169 959

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2015
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 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Wartość księgowa	179 731	169 959
Przychody z czynszów	37 754	37 305
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	22 746	22 541
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów		
Razem:	60 500	59 846
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:
	31.12.2016	31.12.2015
I		
II	179 731	169 959
III		
Razem	179 731	169 959



Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Nota 3 Wartości niematerialne

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2015
Wartości niematerialne własne	4 346	4 295
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
<u>Razem</u>	<u>4 346</u>	<u>4 295</u>

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2015
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:
	31.12.2016	31.12.2015
Koszty	2 885	2 885
Umorzenie	-412	-59
<u>Razem</u>	<u>2 473</u>	<u>2 826</u>

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2016 do 31.12.2016

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
Stan na 01-01-2015						
Koszty		4 509	5 852			10 361
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-1 375			-1 375
Wartość księgowa netto		4 509	4 477			8 986
Zwiększenia		8 517	4 517			13 034
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia			-4 699			-4 699
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji			240			240
Różnice kursowe						
Stan na 31-12-2015						
Wartość księgowa netto		13 026	4 295			17 321
stan na 2016-01-01						
Koszty		13 026	5 430			18 456
Umorzenie			-1 135			-1 135
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto		13 026	4 295			17 321
stan na 2016-12-31						
Koszty		13 026	5 430			18 456
Zwiększenia w tym:						
-nabycia			611			611
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne						
Umorzenie			-1 135			-1 135
Zwiększenia w tym:						
-amortyzacja			-560			-560
-nabycia jednostki zależne						
-inne						
Zmniejszenia						

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-przeniesienia						
-inne						
Odpisy aktualizujące						
-odpisy aktualizujące						
-cofnięcia odpisów aktualizujących						
Różnice kursowe						
Wartość netto	-	13 026	4 346	-	-	17 372

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 01.01.2016 do 31.12.2016

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:
	31.12.2016	31.12.2015
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych		
Inne	9 617	7 721
Razem	9 617	7 721

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:
	31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015	31.12.2015
Długoterminowe aktywa finansowe	6 117	1 739	-143	4 521
w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach	6 117	1 739	-143	4 521
- 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	1 739	-143	4 521
Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 500	300		3 200
w jednostkach zależnych i współzależnych	-	-	-	-
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2016 do 31.12.2016

w jednostkach stowarzyszonych

- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach	3 500	300		3 200
- udziały lub akcje (notowane)				
- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki	3 500	300		3 200
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
Razem	9 617	2 039	-143	7 721

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	337 873	131 595	187 342	
Zobowiązania długoterminowe	50 792	6 647	29 533	
Zobowiązania krótkoterminowe	9 890	64 610	5 089	
Kapitał własny	270 932	50 664	75 418	
Bezpośredni udział w kapitale	86,28%	100,00%	55,71%	100,00%
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	86,28%	100,00%	99,50%	100,00%
Przychody ze sprzedaży	42 274	253 371	13 471	
Zysk (strata) netto	2 507	27 920	-1 715	
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	2 507	27 920	-1 715	

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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.
Aktywa razem	143 491	19 029	13 698	5
Zobowiązania długoterminowe	5 584	9 783	5	
Zobowiązania krótkoterminowe	13 405	684	455	
Kapitał własny	117 869	8 464	8 612	5
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	86,28%	86,28%	86,28%	86,28%
Przychody ze sprzedaży	36 443	982	571	
Zysk (strata) netto	20 896	-2 697	-5 435	
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	20 896	-2 697	-5 435	

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:
	31.12.2016	31.12.2015
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>16 327</u>	<u>13 119</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych		
należności handlowe od pozostałych jednostek		
inne należności od jednostek powiązanych		
inne należności od pozostałych jednostek	16 327	13 119
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>209 399</u>	<u>241 494</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych		
należności handlowe od pozostałych jednostek	79 840	104 009
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych		
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	14 794	15 181

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2016 do 31.12.2016

inne należności od jednostek powiązanych		
inne należności od pozostałych jednostek	1 754	907
kwoty przekazane na dostawy	357	59
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	122	2 531
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	26 072	20 272
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	86 460	98 535
Razem	225 726	254 613

Struktura wiekowa krótkoterminowych należności	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2015
Należności handlowe brutto	229 244	258 135
nieprzeterminowane	189 014	219 278
przeterminowane do 3 miesięcy	13 751	5 073
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	1 439	4 312
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	2 023	1 206
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	23 017	28 266
odpis aktualizujący należności	-3 518	-3 522
Należności handlowe netto	225 726	254 613

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
Stan na 01-01-2015	-3 766	-	-	-3 766
Zwiększenia				
Rozwiązania				
Wykorzystania	244			244
Stan na 31-12-2015	-3 522	-	-	-3 522
Zwiększenia	1 350			1 350
Rozwiązania	-4 868			-4 868
Wykorzystania	3 522			3 522
stan na 31-12-2016	-3 518	-	-	-3 518

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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:
	31.12.2016	31.12.2015
Inne aktywa długoterminowe	1 286	3 344
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	1 286	3 344
Pozostałe aktywa długoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane		
Inne aktywa krótkoterminowe	2 585	11 706
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	2 585	11 706
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane		
Razem	3 871	15 051

Nota 9 Zapasy.

Zapasy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2015
Materiały	14 582	12 777
Półprodukty i produkty w toku	77 081	45 727
Produkty gotowe	82	60
Towary	51 703	53 768
Kontrakty deweloperskie zakończone	40 036	41 182
Razem	183 484	153 515

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Kontrakty deweloperskie zakończone
Stan na 01-01-2015	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
Stan na 31-12-2015	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
stan na 31-12-2016	-	-	-	-	-

Nie wystąpiły okoliczności wskazujące na potrzebę stworzenia odpisów aktualizujących zapasów.

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Nota 10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2015
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	33 030	32 130
Lokaty terminowe	11 456	12 928
Inne aktywa pieniężne		
Razem	44 486	45 058

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:
	31.12.2016	31.12.2015
Wyemitowany kapitał podstawowy	8 249	8 249
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	80 533	66 914
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	170 544	170 830
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	19 479	13 619
Różnice kursowe z przeliczenia		
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	51 959	49 958
Razem	330 764	309 570

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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
Razem na początek okresu	82 493	8 249	-	-	-
Razem na koniec okresu	82 493	8 249	-	-	-
Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji	82 493	8 249	-	-	-

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Struktura kapitału akcyjnego	Jerzy Mirgos	Nationale-Nederlande OFE	Pozostali akcjonariusze
Stan na 31-12-2015			
Posiadane akcje zwykłe	32 590 594	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 31-12-2016			
Posiadane akcje zwykłe	33 057 350	10 193 049	39 242 101
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	40,07%	12,36%	47,57%
Udział w zysku	40,07%	12,36%	47,57%
Udział w głosach	40,07%	12,36%	47,57%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji			
Posiadane akcje zwykłe	33 057 350	10 193 049	39 242 101
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	40,07%	12,36%	47,57%
Udział w zysku	40,07%	12,36%	47,57%
Udział w głosach	40,07%	12,36%	47,57%

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących	Jerzy Mirgos - Prezes Zarządu	Dariusz Jankowski - Przewodniczący rady nadzorczej
Stan na 31-12-2015		
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 31-12-2016		
Posiadane akcje zwykłe	33 057 350	39
Posiadane akcje uprzywilejowane		
Udział w kapitale	40,07%	0,00%
Udział w zysku	40,07%	0,00%
Udział w głosach	40,07%	0,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji		
Posiadane akcje zwykłe	33 057 350	39
Posiadane akcje uprzywilejowane		
Udział w kapitale	40,07%	0,00%
Udział w zysku	40,07%	0,00%
Udział w głosach	40,07%	0,00%

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Nota 13 Rezerwy.

Rezerwy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2015
<u>Rezerwy długoterminowe</u>	<u>1 650</u>	<u>1 268</u>
rezerwa na odprawy emerytalne	689	490
pozostałe rezerwy długoterminowe	961	778
<u>Rezerwy krótkoterminowe</u>	<u>2 399</u>	<u>2 518</u>
rezerwa na odprawy emerytalne	433	394
rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 000	1 000
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych		
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	966	1 124
<u>Razem</u>	<u>4 049</u>	<u>3 786</u>

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2016 do 31.12.2016

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:
	31.12.2016	31.12.2015
<u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>194 138</u>	<u>206 756</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	182 294	198 599
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	11 845	8 157
Pozostałe		
<u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>66 088</u>	<u>51 486</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	58 747	43 107
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	7 340	8 380
Pozostałe		
<u>Razem</u>	<u>260 226</u>	<u>258 242</u>

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					Razem
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	
Stan na 01-01-2015	219 292	-	26 386	12 502	-	258 180
Naliczone odsetki	12 688			353		13 041
Zapłacone odsetki	-12 688		-986	-353		-14 027
Zaciągnięcia	116 738			12 258		128 996
Spłaty	-94 325		-25 400	-8 223		-127 948
Średni stan zobowiązań	230 499		13 193	14 520		258 211
Realna stopa procentowa	5,50%		0,00%	2,43%		5,05%
Stan na 31-12-2015	241 705			16 537		258 242
minimalne opłaty do 1 roku	43 107			8 380		51 486
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	194 939			8 157		203 096
minimalne opłaty powyżej 5 lat	3 660					3 660
odsetki płatne do 1 roku	13 305			402		13 707
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	43 729			793		44 523
odsetki płatne powyżej 5 lat	201					201
Przybliżona wartość godziwa	242 683			15 668		258 351
stan na 2016-01-01	241 705			16 537		258 242
Naliczone odsetki	12 639			638		13 277
Zapłacone odsetki	-12 505			-638		-13 143

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Zaciągnięcia	93 904		11 745	105 649
Spląty	-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



Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2016 do 31.12.2016

Nota 15 Zobowiązania handlowe i pozostałe.

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania długoterminowe	44 058	39 452
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych		
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych		
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	21 494	18 103
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	22 564	21 349
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych		
Zobowiązania krótkoterminowe	203 477	210 927
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych		
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych		
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	164 444	176 607
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		
Zaliczki otrzymane	5 150	787
Zobowiązania wekslowe		
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	20 813	18 632
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	2 818	2 512
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych		
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	10 251	12 390
Razem	247 535	250 379

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2016 do 31.12.2016

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania handlowe	247 535	250 379
nieprzeterminowane	223 302	222 269
przeterminowane do 3 miesięcy	18 134	21 035
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	4 635	5 377
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	1 464	1 698
przeterminowane powyżej 12 miesięcy		
Przeterminowane razem	24 233	28 110

**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:
	31.12.2016	31.12.2015
Długoterminowe	64 524	73 572
Przychody rozliczane w czasie	64 524	73 572
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		
Pozostałe pozycje		
Krótkoterminowe	23 206	29 854
Przychody rozliczane w czasie	23 206	29 854
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		
Pozostałe pozycje		
Razem	87 730	103 426

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2016 do 31.12.2016

Nota 17 Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	743 609	749 592
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	743 609	749 592
Przychody netto ze sprzedaży towarów	30 360	7 288
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	30 360	7 288
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	25	3 935
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	25	3 935
Razem	<u>773 993</u>	<u>760 816</u>

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	743 609	749 592
- sprzedaż krajowa	743 609	749 592
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów	30 360	7 288
- sprzedaż krajowa	30 360	7 288
- sprzedaż eksportowa		7 288
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	25	3 935
- sprzedaż krajowa	25	3 935
- sprzedaż eksportowa		
Razem	<u>773 993</u>	<u>760 816</u>

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji	966 422	600 136
Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych	86 460	98 535
Razem	1 052 882	698 671
Koszty poniesione usług w trakcie realizacji	-999 160	-618 528
Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych		
Razem	-999 160	-618 528
Straty na kontraktach realizowanych		
Wpływ na wynik finansowy bieżący	86 460	98 535
Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy	53 722	80 144

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 01.01.2016 do 31.12.2016

Nota 18 Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-673 318	-686 860
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-673 318	-686 860
Wartość sprzedanych towarów	-29 415	-6 354
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-29 415	-6 354
Wartość sprzedanych materiałów	-25	-3 934
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-25	-3 934
Razem	-702 758	-697 148

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-673 318	-686 860
- koszty własne sprzedaży krajowej	-673 318	-686 860
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów	-29 415	-6 354
- koszty własne sprzedaży krajowej	-29 415	-6 354
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych materiałów	-25	-3 934
- koszty własne sprzedaży krajowej	-25	-3 934
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	-702 758	-697 148

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2016 do 31.12.2016

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Amortyzacja	-9 673	-8 923
Zużycie materiałów i energii	-113 383	-103 025
Usługi obce	-592 153	-635 740
Podatki i opłaty, w tym:	-5 708	-4 047
Wynagrodzenia	-43 910	-38 099
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-8 034	-6 714
Pozostałe koszty rodzajowe	-17	-12 660
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-29 440	-10 288
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Razem	-802 319	-819 496

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
W koszcie własnym sprzedaży	-702 758	-697 148
W zmianie stanów aktywów	-58 582	-88 758
W kosztach sprzedaży	-3 986	-3 695
W kosztach ogólnych zarządu	-36 993	-29 894
W innych pozycjach		
Razem:	-802 319	-819 496

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2016 do 31.12.2016

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 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Koszty sprzedaży	-3 986	-3 695
Koszty zarządu	-36 993	-29 894
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne	-3 112	-3 870
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne		
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	320	-675
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych	17 502	3 036
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych	-9 122	-1 659
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych	-97	526
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		
Odsetki	692	2 190
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		-632
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej	1 966	
Inne przychody	14 983	15 469
Inne koszty	-11 900	-11 033
Przychody razem	35 463	21 221
Koszty razem	-65 209	-51 459

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2016 do 31.12.2016

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
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 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Rzeczowe aktywa trwałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Wartości niematerialne		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Należności		
-zawiązanie odpisu aktualizującego	-3 112	-3 870
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
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	-3 112	-3 870
Razem odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2016 do 31.12.2016

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
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	-1 160
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	17 502	3 036
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-9 122	-1 659
Wynik na inwestycjach w nieruchomości	8 283	217

Powyższe pozycje nie wystąpiły

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Dywidendy do jednostek powiązanych		
Dywidendy do jednostek pozostałych		
Odsetki do jednostek powiązanych		
Odsetki do jednostek pozostałych	692	2 190
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		-632
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	1 966	

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2016 do 31.12.2016

Ujemne różnice kursowe		
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej	2 658	1 558

Inne przychody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Dotacje otrzymane	9 204	4 712
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych		
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	5 779	10 757
Razem	14 983	15 469

Inne koszty	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Darowizny	-116	-93
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych		
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-11 783	-10 940
Razem	-11 900	-11 033

Nota 20 Koszty finansowe.

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Odsetki od kredytów		-11 815	-11 859
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych			
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek			
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych			
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek			-1 770
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek		-638	-353

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych			
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-454	-1 140
Wycena instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych		-824	-829
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych			
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek			
Koszty razem finansowe		-13 731	-15 952

Nota 21 Podatek dochodowy.

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Podatek dochodowy część bieżąca	-7 419	-5 758
Podatek dochodowy część odroczone	1 141	2 915
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
Razem podatek dochodowy	-6 277	-2 843

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 757	17 478
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-5 274	-3 321
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	-1 003	478
Inne		
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-6 277	-2 843

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2016 do 31.12.2016

Podatek odroczony	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2015
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	18 684	16 191
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	369	394
- z tytułu pozostałych rezerw	2 969	3 427
- z tytułu naliczonych odsetek	78	57
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	27	321
- z tytułu wyceny inwestycji		
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	490	3 557
- z tytułu strat z lat ubiegłych	7 363	8 435
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych		
- z tytułu różnic kursowych		
- pozostałe	7 388	
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	22 615	21 264
- z tytułu naliczonych odsetek	54	1 222
- z tytułu wyceny inwestycji	6 637	3 605
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	3 744	5 553
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	10 543	6 318
- z tytułu różnic kursowych		
- z tytułu wartości firmy		
- pozostałe	1 636	4 566
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	-3 931	-5 073

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2016 do 31.12.2016

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	-5 073	-7 988
Odniesienie na wynik finansowy	1 141	2 915
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody		
Inne odniesienie na kapitał własny		
Jednostki zależne		
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu	-3 931	-5 073

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	-4 328	-2 375
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	9 000	3 805
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-7 419	-5 758
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu	-2 747	-4 328

Mirbud S.A.

 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
 od 01.01.2016 do 31.12.2016

Nota 21 Inne całkowite dochody.

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		
Zyski i straty aktuarialne		
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody		
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń		
Skutki aktualizacji majątku trwałego		
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat		
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach		
<u>Inne całkowite dochody netto</u>	-	-
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	-

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 01.01.2016 do 31.12.2016

Nota 22 Zysk na jedną akcję.

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	19 479	13 619
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		
Razem	19 479	13 619
Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk	82 493	82 493
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,24	0,17
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)		
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	19 479	13 619
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	0,24	0,17

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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 01.01.2016 do 31.12.2016

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 włączeniach 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
Działalność kontynuowana	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	911 468	41 184	38 962	13 471	1 722	1 006 807	-232 814	773 993
Koszt własny sprzedaży	-858013	-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
Działalność zaniechana	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej								
ZYSK (STRATA) NETTO	33 986	2 023	12 400	-1 715	-473	46 221	-24 741	21 480
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	33 986	2 023	12 400	-1 715	-473	46 221	-26 742	19 479

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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 01.01.2016 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 01.01.2016 do 31.12.2016

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 włączeniach 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 01.01.2016 do 31.12.2016

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 włączeniach 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 01.01.2016 do 31.12.2016

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 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Działalność kontynuowana	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	785 194	44 703	38 626	2 493	1 622	872 638	-111 822	760 816
Koszt własny sprzedaży	-734 469	-35 966	-23 835	-3 455	-2 264	-799 989	102 841	-697 148
Zysk brutto na sprzedaży	50 725	8 737	14 791	-962	-642	72 649	-8 981	63 668
EBIT	32 025	3 327	9 580	-1 303	-642	42 987	-9 557	33 430
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	18 833	3 170	7 190	-2 528	-642	26 023	-8 545	17 478
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-3 966	-571	-1 593	1 661	122	-4 347	1 504	-2 843
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	14 867	2 599	5 597	-867	-520	21 676	-7 041	14 636
Działalność zaniechana	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO	14 867	2 599	5 597	-867	-520	21 676	-7 041	14 636
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	14 867	2 599	5 597	-867	-520	21 676	-8 057	13 619

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najem 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:
	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015
Aktywa trwałe	529 017	100 129	190 602	179 132		998 880	-502 857	496 022
Aktywa obrotowe	534 868	181 137	8 302	1 741		726 048	-271 075	454 973
Aktywa razem	<u>1 063 886</u>	<u>281 266</u>	<u>198 904</u>	<u>180 873</u>		<u>1 724 928</u>	<u>-773 932</u>	<u>950 996</u>
Kapitał własny	342 315	270 501	121 557	57 134		791 506	-481 936	309 570
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	349 454	-2 302	57 641	33 945		438 738	-96 426	342 312
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	372 117	13 067	19 706	89 794		494 684	-195 571	299 114
Razem kapitały i zobowiązania	<u>1 063 886</u>	<u>281 266</u>	<u>198 904</u>	<u>180 873</u>		<u>1 724 928</u>	<u>-773 932</u>	<u>950 996</u>

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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:
	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015
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%			
Ryzyko ogólne wg. Damodorana	7,03%	7,03%	7,03%	7,03%	7,03%			
współczynnik beta dla branży wg. Damodorana	0,80	0,45	0,39	0,70	0,37			
Ryzyka jednostkowe	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%			
Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych	10,10%	6,56%	5,95%	9,09%	5,75%			

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Przychody ze sprzedaży								
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek								
Pozostałe przychody								
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych								
Nabycie usług i inne koszty operacyjne								
Nabycia aktywów trwałych								
Koszty odsetek								
Pozostałe koszty							-541	-440
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							7 532	4 667

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Należności z tytułu pożyczek								
------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Należności handlowe i pozostałe

Zobowiązania z tytułu pożyczek								
--------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Zobowiązania handlowe i pozostałe

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	
Jerzy Mirgos	Mirbud S.A.	Prezes Zarządu	1 573	1 040			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	300			
Paweł Korzeniowski	Mirbud S.A.	Członek Zarządu	540	324			
Tomasz Sałata	Mirbud S.A.	Członek Zarządu	514	120			
Hubert Bojdo	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	30	27			
Agnieszka Bujnowska	Mirbud S.A.	Sekretarz Rady Nadzorczej	36	33			
Andrzej Zakrzewski	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	30	27			
Waldemar Borzykowski	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	36	33			
Dariusz Jankowski	Mirbud S.A.	Przewodniczący Rady Nadzorczej	54	47			
Krystyna Byczkowska	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	17	27			

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Krystyna Lachowicz	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	13				
Razem			3 743	1 976			

Wynagrodzenia kluczowego personelu jednostek zależnych	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	
Zarząd	Kobylarnia S.A.		1 328	1 105			
Rada Nadzorcza	Kobylarnia S.A.		55	55			
Zarząd	JHM Development		575	545			
Rada Nadzorcza	JHM Development		97	12			
Zarząd	Expo Mazury		950	274			
Rada Nadzorcza	Expo Mazury		73	28			
Zarząd	Marywilska 44		630	592			
Rada Nadzorcza	Marywilska 44		81	80			
Razem			3 789	2 691			

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Nota 25 Wynagrodzenie biegłego rewidenta.

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	111	108
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego	68	68
Pozostałe usługi		
<u>Razem</u>	<u>179</u>	<u>176</u>

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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:
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	3 500	3 200	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					225 726	254 613		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					44 486	45 058		
Pozostałe aktywa finansowe					6 117	1 739		
Razem Aktywa finansowe	-	-	-	-	279 829	304 610	-	-
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-	692	2 190	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych					1 966			
Odwrotczenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	-	-	-	-3 112	-3 870	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji								
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-			-	-

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych								
	-	-	-	-	-454	-1 680	-	-
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:
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Kredyty	-	-	-	-	241 041	241 705	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					247 535	250 379		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
Razem zobowiązania finansowe	-	-	-	-	488 576	492 085	-	-
Odsetki	-	-	-	-	-11 815	-11 859	-	-
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	-	-	-	-	-11 815	-11 859	-	-

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Instrumenty finansowe wg hierarchii wartości godziwej	Poziom I		Poziom II		Poziom III	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
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 01.01.2016 do 31.12.2016

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 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Pracownicy nieprodukcyjni	318	299
Pracownicy produkcyjni	277	264
Pracownicy na umowach kontraktowych	109	101
Razem	704	664

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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 deklaruje 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 01.01.2016 do 31.12.2016

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:		
		31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	dd-mm-rrrr	
Zabezpieczenie kredytu 202-129/3/II/2/2008	hipoteka	9 150	26 700	26 700	26 676	27 477	01.03.2023	
Zabezpieczenie pożyczki ARP	hipoteka	34 750	60 000	60 000	179 731	169 959	31.12.2020	
Zabezpieczenie kredytu BOŚ BANK	hipoteka	29 910	59 508	59 508	6 329	6 329	01.08.2019	
Zabezpieczenie pożyczki ARP	hipoteka	12 963	75 000	75 000	44 448	45 116	28.02.2018	
Zabezpieczenie kredytu PKO B.P.S.A.	hipoteka	9 824	30 000	30 000	10 944	10 944	24.05.2017	
Razem	-	96 597	251 208	251 208	268 128	259 826	-	

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2015
Rzeczowe aktywa trwałe	26 676	27 477
Nieruchomości inwestycyjne	202 379	193 276
Aktywa finansowe		
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa		
<u>Razem</u>	<u>229 055</u>	<u>220 753</u>

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Nota 35 Sprawy sądowe.

Sprawy toczone 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.	<p>Emitent uważa, że roszczenie jest bezpodstawne z uwagi na złożenie Inwestorowi rozliczenia inwestycji.</p>	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 żelbetonowych 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 (zieleń, 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 	niskie

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

S.A. w dniu 06 czerwca 2014 roku dokonał zgłoszenia gotowości do odbioru, Inwestor dopiero w dniu 23 czerwca 2014r. 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	21 521		Pozostałe postępowania o niskiej wartości jednostkowej	niskie
Razem	51 241			

Sprawy toczone 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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

o zapłatę	7 749	Inne	Pozostałe postępowania o niskiej wartości jednostkowej	niskie
Razem	26 072			

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 01.01.2016 do 31.12.2016

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
		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	dd-mm-rrrr
Wobec jednostek powiązanych		-	-	-	-	-
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	26 930	26 930	6 902	11 256	27.12.2017
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	7 000	7 000	1 368	1 069	09.12.2017
Jhm Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	26 200	26 200	3 355	2 000	30.11.2021
JHM 1 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	10 396		10 398		30.09.2031
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	30 000	20 000			02.08.2017
EXPO MAZURY S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	75 000	75 000	28 562	31 738	27.03.2026
JHM 1 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu Raiffeisen S.A.		17 563		10 777	20.10.2021
Wobec pozostałych jednostek		-	-	-	-	-
Razem		175 526	172 693	50 585	56 840	

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2015
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	207 446	131 369
Z tytułu usunięcia wad i usterek	94 138	119 011
Razem	301 584	250 380

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 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:
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	260 226	258 242		
Pożyczki udzielone	3 500	3 200		
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe				
Razem	263 726	261 442		

Ryzyko zmiany kursów walut

W 2016r Spółka MIRBUD S.A. generowała ok. 5 % 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 oceniają ryzyko walutowe jako niskie i nie dokonują zabezpieczeń kursu walutowego.

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD		Inne	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów						
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	18 843	8 687				
Zobowiązania handlowe i pozostałe						
Środki pieniężne	3 352	7				
Inne aktywa finansowe						
Razem	22 195	8 694				

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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 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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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.

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. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółki, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania, bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub w części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich 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 któregośkolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

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

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, takie jak wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,
- radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. 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.

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

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

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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.

W celu ograniczenia ryzyka wystąpienia przez inwestorów z roszczeniem zapłaty za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zleceń Spółki podjęły 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 2005-2015 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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

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 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:
	31.12.2016	31.12.2015
Kredyty ogółem	260 226	258 242
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-44 486	-45 058
Zadłużenie netto	215 740	213 185
Kapitał własny	330 764	309 570
Kapitał ogółem	546 504	522 755
Wskaźnik zadłużenia	39%	41%

Mirbud S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres
od 01.01.2016 do 31.12.2016

XII. Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd dnia
03.04.2017

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu

Anna Sołwińska
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych