



**JHM 1 JHM 2 JHM 3**

## SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2013 GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

## Spis treści

1.	Wybrane skonsolidowane dane finansowe .....	5
<b>2.</b>	<b>Skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....</b>	<b>7</b>
2.1.	Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej.....	7
2.2.	Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów .....	11
2.3.	Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych .....	13
2.4.	Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitałach Własnych .....	15
<b>3.</b>	<b>Informacje dodatkowe i objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....</b>	<b>17</b>
3.1.	Podstawowe dane o Grupie. ....	17
3.2.	Czas trwania Emitenta. ....	22
3.3.	Okresy, za które prezentowane jest skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne. ....	22
3.4.	Skład osobowy zarządu oraz rady nadzorczej Emitenta i Spółek Grupy MIRBUD.....	22
3.5.	Zasady przyjęte przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2013.....	26
3.5.1.	Oświadczenie o zgodności i ogólne zasady sporządzania.....	26
3.5.2.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	26
3.5.3.	Sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	27
3.5.4.	Zasady i metody konsolidacji .....	27
3.5.5.	Subiektywne oceny Kierownictwa Jednostek Grupy Kapitałowej .....	27
3.5.6.	Oświadczenie Zarządu .....	28
3.5.7.	Przyjęte zasady rachunkowości .....	28
3.6.	Zysk na jedną akcję .....	32
3.7.	Zmiany zasad rachunkowości .....	32
3.8.	Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych, w tym o korektach z tytułu rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego, o których mowa w ustawie o rachunkowości, dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów.....	33
3.9.	Podstawa wyceny elementów sprawozdania finansowego i akcji Emitenta.....	34
3.10.	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.....	36
3.11.	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe. ....	41

3.12.	Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie	41
3.13.	Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	41
3.14.	Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane	41
3.15.	Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2013, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta	41
3.16.	Informację dotyczącą zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	43
3.17.	Sprawozdawczość wg segmentów rynku	45
3.17.1.	Struktura sprzedaży, kosztów i rentowność Grupy MIRBUD wg segmentów	45
3.18.	Skutki zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	48
3.19.	Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie za poprzedni okres w stosunku do wyników prognozowanych	48
3.20.	Akcjonariusze posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania skonsolidowanego raportu kwartalnego	48
3.20.1.	Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji MIRBUD S.A.	48
3.20.2.	Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji PBDiM KOBYLARNIA S.A.	49
3.20.3.	Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji JHM DEVELOPMENT SA	49
3.20.4.	Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% udziałów Marywilska 44 Sp. z o.o.	50
3.20.5.	Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% udziałów JHM 1 Sp. z o.o.	50
3.20.6.	Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% udziałów JHM 2 Sp. z o.o.	50
3.20.7.	Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% udziałów JHM 3 Sp. z o.o.	51
3.21.	Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu, odrębnie dla każdej z osób	51
3.22.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	52

3.23. Informacje zawarcia przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.....	54
3.24. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta. ....	54
3.25. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	55
3.26. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta.....	57
3.26.1. Zadania inwestycyjne .....	88
3.26.2. Zatrudnienie .....	88
3.26.3. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących .....	89
3.26.4 Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowana zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym .....	91
3.26.5 Transakcje wzajemne spółek powiązanych skonsolidowane na dzień bilansowy.....	92
3.26.5.1 Transakcje wzajemne spółek grupy kapitałowej MIRBUD S.A. ....	92
3.26.5.2 Wyłączenia konsolidacyjne w sprawozdaniu finansowym .....	92
3.26.6 Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.....	94
3.26.7 Informacje o jednostkach grupy kapitałowej.....	96

## 1. Wybrane skonsolidowane dane finansowe

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	w tys. PLN		w tys. EUR	
	2013	2012	2013	2012
	narastająco	narastająco	narastająco	narastająco
	od 01.01.2013	od 01.01.2012	od 01.01.2013	od 01.01.2012
	do 31.12.2013	do 31.12.2012	do 31.12.2013	do 31.12.2012
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	937 301	589 808	222 584	143 380
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	32 991	22 829	7 834	5 550
III. Zysk (strata) brutto	21 294	9 776	5 057	2 377
IV. Zysk (strata) netto	16 601	8 608	3 942	2 093
V. Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	14 544	5 859	3 454	1 424
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	22 086	18 830	5 245	4 577
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-12 658	-34 889	- 3 006	- 8 481
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-2 363	19 338	- 561	4 701
IX. Przepływy pieniężne netto	7 065	3 279	1 678	797
X. Średnioważona liczba akcji w sztukach	75 000 000	75 000 000	75 000 000	75 000 000
XI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/ EUR)	0,22	0,11	0,05	0,03
<b>Stan na:</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
XII. Aktywa, razem	860 480	682 697	207 485	166 992
XIII. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	598 729	437 544	144 369	107 026
XIV. Zobowiązania długoterminowe	141 539	145 321	34 129	35 546
XV. Zobowiązania krótkoterminowe	402 964	276 266	97 165	67 576
XVI. Kapitał własny	261 751	245 153	63 115	59 966
XVII. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	215 415	200 874	51 942	49 135
XVIII. Kapitał zakładowy	7 500	7 500	1 808	1 835
XIX. Liczba akcji (w szt.)	75 000 000	75 000 000	75 000 000	75 000 000
XX. Średnioważona liczba akcji w sztukach	75 000 000	75 000 000	75 000 000	75 000 000
XXI. Wartość księgowa na jedną akcję	3,49	3,27	0,84	0,80

Wartość księgowa na akcję obliczona została jako iloraz stanów kapitałów własnych oraz ilości akcji zwykłych i ilości powiększonej o prawa do akcji na zakończenie każdego z okresów.

Wartość wskaźników zysku na akcję wyliczono jako iloraz zysku netto oraz średnioważonych ilości akcji i średnioważonej ilości akcji powiększonej o prawa do akcji z danego okresu.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na ostatni dzień okresu bieżącego- **31.12.2013** roku- przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs **4,1472** EUR/PLN.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na ostatni dzień okresu porównywalnego **31.12.2012** roku- przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs **4,0882** EUR/PLN.

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych za okres bieżący **01.01.2013 – 31.12.2013** roku, przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień tj., kurs **4,2110** EUR/PLN.

Do przeliczenia wybranych danych finansowych pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych za okres **01.01.2012 – 31.12.2012** roku przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień tj., kurs **4,1736** EUR/PLN.

## 2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

### 2.1. Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

AKTYWA	Nr noty	Stan na	Stan na
		31.12.2013r.	31.12.2012r.
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>276 759</b>	<b>257 655</b>
<b>I Wartości niematerialne</b>	<b>2</b>	<b>4 934</b>	<b>202</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2. Wartość firmy			
3. Inne wartości niematerialne		4 934	202
4. Zaliczki na wartości niematerialne			
<b>II Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>		<b>4 509</b>	<b>4 509</b>
1. Wartość firmy - jednostki zależne		4 509	4 509
2. Wartość firmy - jednostki zależne			
<b>III Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>1</b>	<b>78 457</b>	<b>90 212</b>
1. Środki trwałe		77 973	84 777
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		10 891	21 799
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		33 194	33 854
c) urządzenia techniczne i maszyny		26 481	21 991
d) środki transportu		6 098	5 569
e) inne środki trwałe		1 309	1 564
2. Środki trwałe w budowie		434	5 435
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		50	0
<b>IV Należności długoterminowe</b>		<b>8 733</b>	<b>7 837</b>
1. Od jednostek powiązanych			
2. Od pozostałych jednostek		8 733	7 837
<b>V Inwestycje długoterminowe</b>		<b>169 670</b>	<b>146 629</b>
1. Nieruchomości	<b>3</b>	164 815	143 446
2. Wartości niematerialne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe	<b>4</b>	4 855	3 183
a) w jednostkach powiązanych		2 632	2 683
- udziały lub akcje		632	683
- inne papiery wartościowe		2 000	2 000
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach		2 223	500
- udziały lub akcje		58	0
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki		1 665	0
- inne długoterminowe aktywa finansowe		500	500
4. Inne inwestycje długoterminowe			

<b>VI Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	5	<b>10 456</b>	<b>8 266</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		8 676	7 194
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		1 780	1 072
<b>B Aktywa obrotowe</b>		<b>583 721</b>	<b>425 042</b>
<b>I Zapasy</b>	6	<b>228 579</b>	<b>193 520</b>
1. Materiały		39 169	2 784
2. Półprodukty i produkty w toku		45 377	21 297
3. Produkty gotowe		78 311	99 353
4. Towary		65 722	70 086
<b>II Należności krótkoterminowe</b>	7	<b>179 475</b>	<b>136 204</b>
1. Należności od jednostek powiązanych			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			
- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
2. Należności od pozostałych jednostek		179 475	136 204
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		151 433	123 890
- do 12 miesięcy		151 433	123 820
- powyżej 12 miesięcy		0	70
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		6 522	1 140
c) inne		11 526	1 180
d) należności dochodzone na drodze sądowej		9 994	9 994
<b>III Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>25 542</b>	<b>17 217</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	8	25 542	17 217
a) w jednostkach powiązanych			
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach		1 500	240
- udziały lub akcje			
- udzielone pożyczki		1 500	240
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		24 042	16 977
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		24 042	16 955
- inne środki pieniężne		0	22
- inne aktywa pieniężne			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			
<b>IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	9	<b>150 125</b>	<b>78 101</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>860 480</b>	<b>682 697</b>



PASywa	Nr noty	Stan na	Stan na
		31.12.2013r.	31.12.2012r.
<b>A. Kapitał własny</b>		<b>261 751</b>	<b>245 153</b>
<b>I Kapitał podstawowy</b>	10	<b>7 500</b>	<b>7 500</b>
<b>II Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>			
<b>III Udziały (akcje) własne</b>			
<b>IV Kapitał zapasowy</b>	11	<b>193 374</b>	<b>187 515</b>
<b>V Kapitał z aktualizacji wyceny</b>			
<b>VI Pozostałe kapitały rezerwowe</b>	12		
<b>VII Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>		<b>-3</b>	
<b>VIII Zysk (strata) netto</b>		<b>14 544</b>	<b>5 859</b>
<b>IX Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego</b>			
<b>X Kapitał przypadający na udziały niekontrolujące</b>	13	<b>46 336</b>	<b>44 279</b>
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>598 729</b>	<b>437 544</b>
<b>I Rezerwy na zobowiązania</b>		<b>19 381</b>	<b>14 269</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	14 773	11 298
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	17	810	644
- długoterminowe		323	191
- krótkoterminowe		487	453
3. Pozostałe rezerwy	17	3 798	2 327
- długoterminowe		713	180
- krótkoterminowe		3 085	2 147
<b>II Zobowiązania długoterminowe</b>	14	<b>141 539</b>	<b>145 321</b>
1. Wobec jednostek powiązanych			
2. Wobec pozostałych jednostek		141 539	145 321
a) kredyty i pożyczki	14	116 223	112 953
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0	11 000
c) inne zobowiązania finansowe		5 700	3 865
d) inne		19 616	17 503
<b>III Zobowiązania krótkoterminowe</b>	15	<b>402 964</b>	<b>276 266</b>
1. Wobec jednostek powiązanych			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			
- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
2. Wobec pozostałych jednostek		402 964	276 266
a) kredyty i pożyczki	14	110 443	89 283
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		11 127	161
c) inne zobowiązania finansowe		11 905	11 322
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		237 093	142 207
- do 12 miesięcy		237 093	140 492
- powyżej 12 miesięcy		0	1 715

e) zaliczki otrzymane na dostawy		40	51
f) zobowiązania wekslowe			
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		11 957	12 968
h) z tytułu wynagrodzeń		2 512	1 862
i) inne		17 887	18 412
<b>IV Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>18</b>	<b>34 845</b>	<b>1 688</b>
1. Ujemna wartość firmy			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		34 845	1 688
- długoterminowe			
- krótkoterminowe		34 845	1 688
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>860 480</b>	<b>682 697</b>

**2.2. Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów**

	Wyszczególnienie	Nr noty	01.01.2013r.- 31.12.2013r.	01.01.2012r.- 31.12.2012r.
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	19	<b>937 301</b>	<b>589 808</b>
	- od jednostek powiązanych			
	I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		921 551	583 975
	II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		15 750	5 833
<b>B.</b>	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	20	<b>882 464</b>	<b>558 225</b>
	- jednostkom powiązanim			
	I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		868 056	553 235
	II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		14 408	4 990
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>	21	<b>54 837</b>	<b>31 583</b>
<b>D.</b>	<b>Koszt sprzedaży</b>		<b>3 274</b>	<b>3 966</b>
<b>E.</b>	<b>Koszty ogólnego zarządu</b>		<b>22 107</b>	<b>19 723</b>
<b>F.</b>	<b>Zysk ( strata ) ze sprzedaży ( C - D - E )</b>		<b>29 456</b>	<b>7 894</b>
<b>G.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	22	<b>21 988</b>	<b>39 600</b>
	I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		92	852
	II. Dotacje		133	141
	III. Inne przychody operacyjne		21 763	38 607
<b>H.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	23	<b>18 453</b>	<b>24 665</b>
	I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		591	
	II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		2 798	4 980
	III. Inne koszty operacyjne		15 064	19 685
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej ( F + G - H )</b>		<b>32 991</b>	<b>22 829</b>
<b>J.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	24	<b>2 823</b>	<b>2 998</b>
	I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
	- jednostek powiązanych			
	II. Odsetki, w tym:		2 236	525
	- od jednostek powiązanych			
	III. Zysk ze zbycia inwestycji			
	IV. Aktualizacja wartości inwestycji			
	V. Inne		587	2 473
<b>K.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	25	<b>14 520</b>	<b>16 051</b>
	I. Odsetki, w tym:		13 306	14 276
	- dla jednostek powiązanych			
	II. Strata ze zbycia inwestycji			
	III. Aktualizacja wartości inwestycji			
	IV. Inne		1 214	1 775
<b>L.</b>	<b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów</b>			
	I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne			

II.	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne			
<b>M.</b>	<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>			
I.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne			
II.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne			
<b>N.</b>	<b>Zysk (strata) z udziałów w jednostkach</b>			
<b>O.</b>	<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>21 294</b>	<b>9 776</b>
<b>P.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	27	<b>4 693</b>	<b>1 168</b>
<b>R.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>			
<b>S.</b>	<b>Zysk ( strata ) netto ( N - O - P )</b>		<b>16 601</b>	<b>8 608</b>

<b>T.</b>	<b>Inne całkowite dochody z tytułów:</b>			
I.	Aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży			
II.	Instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne			
III.	Inne całkowite dochody			
IV.	Podatek dochodowy związany z dochodami z innych całkowitych dochodów			
<b>U.</b>	<b>Łączne całkowite dochody (S+T)</b>		<b>16 601</b>	<b>8 608</b>

<b>V.</b>	<b>Zysk (strata) przypadająca na:</b>			
I.	- akcjonariuszy jednostki dominującej		<b>14 544</b>	<b>5 859</b>
II.	- udziały niekontrolujące		2 057	2 749

<b>W.</b>	<b>Łączne całkowite dochody przypadające na:</b>			
I.	- akcjonariuszy jednostki dominującej		<b>14 544</b>	<b>5 859</b>
II.	- udziały niekontrolujące		2 057	2 749

<b>Z.</b>	<b>Zysk na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>			
I.	podstawowy zysk na akcję		<b>0,19</b>	<b>0,08</b>
II.	rozwodniony zysk na akcję		<b>0,19</b>	<b>0,08</b>

**2.3. Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych**

Wyszczególnienie	Sumy za okres	
	01.01.2013r.- 31.12.2013r.	01.01.2012r.- 31.12.2012r.
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>22 086</b>	<b>18 830</b>
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>16 601</b>	<b>8 608</b>
<b>II. Korekty razem, w tym:</b>	<b>5 485</b>	<b>10 222</b>
1. Amortyzacja	5 576	5 916
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	- 366	666
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	13 306	14 276
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	535	- 821
5. Zmiana stanu rezerw	5 112	3 913
6. Zmiana stanu zapasów	- 35 059	6 302
7. Zmiana stanu należności	- 44 167	- 37 294
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	103 663	35 047
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 43 528	- 6 381
10. Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	4 693	1 168
11. Podatek dochodowy zapłacony	- 2 222	- 2 137
12. Inne korekty	- 2 058	- 10 433
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>- 12 658</b>	<b>- 34 889</b>
<b>I. Wpływy</b>	<b>940</b>	<b>1 351</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	940	1 156
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialnych	0	195
3. Z aktywów finansowych, w tym:		
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach		
zbycie aktywów finansowych		
dywidendy i udziały w zyskach		
spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
Odsetki		
inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		
<b>II. Wydatki</b>	<b>13 598</b>	<b>36 240</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3 477	5 597
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	8 398	22 636
3. Na aktywa finansowe, w tym:	1 723	8 007
a) w jednostkach powiązanych	0	51
nabycie aktywów finansowych	0	51
udzielone pożyczki długoterminowe		
b) w pozostałych jednostkach	1 723	7 956
nabycie aktywów finansowych	58	7 956

udzielone pożyczki	1 665	0
4. Inne wydatki inwestycyjne		
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>- 2 363</b>	<b>19 338</b>
<b>I. Wpływy</b>	<b>110 003</b>	<b>133 916</b>
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2. Kredyty i pożyczki	105 137	133 646
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe	4 866	270
<b>II. Wydatki</b>	<b>112 366</b>	<b>114 578</b>
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	7 500
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek	80 707	82 631
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	11 763	4 348
7. Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	5 330	4 917
8. Odsetki	13 306	14 276
9. Inne wydatki finansowe	1 260	906
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III,B.III,C.III)</b>	<b>7 065</b>	<b>3 279</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>		
zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>16 977</b>	<b>13 698</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F,D), w tym:</b>	<b>24 042</b>	<b>16 977</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania	6 683	4 830

## 2.4. Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitałach Własnych

TREŚĆ	Kwoty za okres	
	01.01.2013r.- 31.12.2013r.	01.01.2012r.- 31.12.2012r.
<b>I. Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>245 153</b>	<b>267 630</b>
- korekty błędów podstawowych		
<b>I. a. Kapitał własny na początek okresu po korektach</b>	<b>245 153</b>	<b>267 630</b>
1. Kapitał podstawowy na początek okresu	7 500	7 500
1.1 Zmiany kapitału podstawowego		
a) zwiększenie (z tytułu)		
- wydania udziałów (emisji akcji)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- umorzenie udziałów (akcji)		
<b>1.2 Kapitał podstawowy na koniec okresu</b>	<b>7 500</b>	<b>7 500</b>
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		
2.1 Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
2.2 Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu		
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu		
a) zwiększenie		
a) zmniejszenie		
3.1 Udziały (akcje) własne na koniec okresu		
<b>4. Kapitał zapasowy na początek okresu</b>	<b>187 515</b>	<b>182 921</b>
4.1 Zmiany kapitału zapasowego	5 859	4 594
a) zwiększenie (z tytułu)	5 859	17 170
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
- z podziału zysku (ustawowo)	5 859	16 970
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną)		
- inne	0	200
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	12 576
- rozliczenie nabycia udziałów	0	12 576
<b>4.2 Stan kapitału zapasowego na koniec okresu</b>	<b>193 374</b>	<b>187 515</b>
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu		
5.1 Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- zbycia środków trwałych		
5.2 Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
<b>6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu</b>		
6.1 Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych		

a) zwiększenie ( z tytułu)		
- przedpłaty na zakup akcji		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
<b>6.1 Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</b>		
<b>7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>5 859</b>	<b>24 470</b>
7.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	5 859	24 470
- korekty błędów podstawowych		
7.2 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	5 859	24 470
a) zwiększenie ( z tytułu)		
- podziału zysku z lat ubiegłych		
b) zmniejszenie (z tytułu)	5 859	24 470
- na kapitał (fundusz) zapasowy	5 859	16 970
- na wypłatę dywidendy	0	7 500
7.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
7.4 Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
- korekty błędów podstawowych		
7.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
a) zwiększenie ( z tytułu)	3	0
- przeniesienia starty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
7.6 Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	3	0
<b>7.7 Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>- 3</b>	<b>0</b>
<b>8. Wynik netto</b>	<b>14 544</b>	<b>5 859</b>
a) zysk netto	14 544	5 859
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
<b>II. Zmiany kapitału przypadające na udziały niekontrolujące</b>	<b>46 336</b>	<b>44 279</b>
<b>III. Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>261 751</b>	<b>245 153</b>
<b>IV. Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>261 751</b>	<b>245 153</b>



### 3. Informacje dodatkowe i objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### 3.1. Podstawowe dane o Grupie.

**MIRBUD S.A. (Emitent)** jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe, w skład którego wchodzi sprawozdania jednostki dominującej i jednostek zależnych – **Grupy JHM DEVELOPMENT i PBDiM KOBYLARNIA S.A.**

#### Podstawowe dane Spółki dominującej

Nazwa emitenta:	<b>MIRBUD S.A.</b>
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 – centrala:	+ 48 (46) 833 98 65
Fax:	+ 48 (46) 833 97 32
Poczta elektroniczna:	<a href="mailto:sekretariat@mirbud.com.pl">sekretariat@mirbud.com.pl</a>
Strona internetowa:	<a href="http://www.mirbud.com.pl">www.mirbud.com.pl</a>

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

Od dnia 29 grudnia 2008r akcje Spółki zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie

#### Jednostka zależna od MIRBUD S.A.

Nazwa jednostki:	<b>JHM DEVELOPMENT S.A.</b>
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
NIP:	836-181-24-27
REGON:	100522155
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
tel/fax	+48 (46) 833-61-28
Poczta elektroniczna:	<a href="mailto:sekretariat@jhmdevelopment.pl">sekretariat@jhmdevelopment.pl</a>
Strona internetowa:	<a href="http://www.jhmdevelopment.pl">www.jhmdevelopment.pl</a>

Spółka powstała 27.05.2008r na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 3299/2008 sprostowanego w dniu 02.06.2008r aktem notarialnym Repertorium „A” Nr 3413/2008. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000367631 w dniu 06.06.2008r. Spółka Akcyjna została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10.12.2010r pod numerem KRS 0000372753. Od dnia 9 sierpnia 2011r akcje Spółki zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

#### Jednostka zależna od JHM DEVELOPMENT S.A.

Nazwa jednostki:	<b>MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.</b>
Siedziba jednostki:	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
tel/fax	+48(22) 423-10-00
Poczta elektroniczna:	sekretariat@marywilska44.waw.pl
Strona internetowa:	www.marywilska44.waw.pl

Spółka powstała 15.06.2010r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 6480/2010. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS0000359265 w dniu 23.06.2010r.

#### Jednostka zależna od JHM DEVELOPMENT S.A.

Nazwa jednostki:	<b>JHM 1 Sp. z o.o.</b>
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
NIP:	8361855968
REGON:	101288135
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
Telefon – centrala:	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28

Spółka powstała 13.09.2011r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 4812/2011. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS0000396588 w dniu 20.09.2011r.

**Jednostka zależna od JHM DEVELOPMENT S.A.**

Nazwa jednostki: **JHM 2 Sp. z o.o.**  
Siedziba jednostki: Skierniewice  
Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Kraj siedziby: Polska  
NIP: 8361856465  
REGON: 101387140  
Dane adresowe: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice  
Telefon – centrala: + 48 (46) 833 95 89  
Fax: + 48 (46) 833 61 28

Spółka powstała 16.02.2012r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 785/2012. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000415335 w dniu 22.03.2012r.

**Jednostka zależna od JHM DEVELOPMENT S.A.**

Pełna nazwa jednostki: **JHM 3 Sp. z o.o.**  
Siedziba jednostki: Skierniewice  
Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Kraj siedziby: Polska  
KRS: 0000429905  
NIP: 8361857252  
REGON: 101451240  
Dane adresowe: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice  
Telefon – centrala: + 48 (46) 833 95 89  
Fax: + 48 (46) 833 61 28

Spółka powstała 03.08.2012r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 3920/2012 Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000429905 w dniu 14.08.2012r.

**Jednostka zależna od MIRBUD S.A.**

Nazwa jednostki: **MIRBUD – KAZACHSTAN Sp z o.o.**  
Siedziba jednostki: Astana  
Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Kraj siedziby: Kazachstan  
NIP: 620-200-358-701  
REGON: 100640000567  
Dane adresowe: ul. Imanowa 19, 010000 Astana

Spółka została wpisana do rejestru prowadzonego przez Departament Ministerstwa Sprawiedliwości Miasta Astana w Republice Kazachstanu. pod numerem 36995-1901-TOO/HY/ w dniu 07.06.2010r

**Jednostka zależna od MIRBUD S.A.**

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

W dniu 03.10.2011r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisał przekształcenie Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów Spółki z o.o. – spółki zależnej MIRBUD S.A., w Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA Spółka Akcyjna do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 0000396760

**Przedmiot działalności Spółek Grupy MIRBUD**

Przedmiotem działalności Grupy jest świadczenie szeroko rozumianych usług budowlano –montażowych w obszarze budownictwa przemysłowego, handlowo-usługowego oraz inżynieryjno-drogowego wykonywanych w systemie generalnego wykonawstwa, oraz w mniejszym zakresie działalność transportowa, wynajem maszyn, sprzętu budowlanego i taboru transportowego oraz działalność wydawnicza.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej **MIRBUD S.A.** zgodnym z jej 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

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM DEVELOPMENT S.A.** zgodnym z jej statutem oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego jest:

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **Marywilska 44 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 1 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 2 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 3 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A.** w Kobylarni według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Wykonawstwo robót drogowych i mostowych
- Produkcja mas mineralno-bitumicznych i betonowych
- Wynajem sprzętu budowlanego

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **MIRBUD –KAZACHSTAN Spółka z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Budownictwo ogólne i inżynieria lądowa

*Tabela Struktura udziałów MIRBUD S.A. w podmiotach zależnych na dzień 31.12.2013r.*

Nazwa podmiotu	MIRBUD S.A.	
	Kapitał zakładowy	Udział w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A	125 000	90 000 (72,0%)
P B D i M KOBYLARNIA S.A.	200	200 (100%)
MIRBUD – KAZACHSTAN Spółka z o.o.	632	632 (100%)

Na dzień sporządzania raportu struktura udziałów MIRBUD S.A. w podmiotach zależnych nie uległa zmianie.

Tabela Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych na dzień 31.12.2013r

Nazwa podmiotu	JHM DEVELOPMENT S.A.	
	Kapitał zakładowy	Udział w kapitale zakładowym
MARYWILSKA Spółka z o.o.	35 000	31 990 (91,4%)
JHM 1 Spółka z o.o.	5 400	5 400 (100%)
JHM 2 Spółka z o.o.	10 300	10 300 (100%)
JHM 3 Spółka z o.o.	6 500	6 500 (100%)

Na dzień sporządzenia raportu struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w spółkach Marywilka 44 Sp. z o.o., JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o. oraz JHM 3 Sp. z o.o. nie uległa zmianie.

W okresie, którego dotyczy niniejszy raport, ze względu na istotność prezentowanych danych konsolidowane są dane jednostki dominującej JHM DEVELOPMENT S.A. oraz podmiotów zależnych – Marywilka 44 Sp. z o.o., JHM 1 Sp. z o.o. oraz JHM 2 Sp. z o.o., i JHM 3 Sp. z o.o..

### 3.2. Czas trwania Emitenta.

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

### 3.3. Okresy, za które prezentowane jest skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane za okres 01.01.2013r. – 31.12.2013r. oraz dane porównywalne za okres 01.01.2012r. – 31.12.2012r.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, zestawienia zmian w skonsolidowanych kapitałach własnych oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.

Rok obrotowy jednostek Grupy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

### 3.4. Skład osobowy zarządu oraz rady nadzorczej Emitenta i Spółek Grupy MIRBUD

#### MIRBUD S.A.

W okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. Zarząd MIRBUD S.A. pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2013 – 14.06.2013

Imię i nazwisko	Stanowisko
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu
Wacław Jankowski	Członek Zarządu

W dniu 17 czerwca 2013 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o powołaniu Wacława Jankowskiego, jako prokurenta i udzieleniu mu prokury łącznej uprawniającej prokurenta do reprezentowania Spółki łącznie z jednym z Członków Zarządu MIRBUD S.A.

W okresie od 14.06.2013r. do 03.11.2013r. Zarząd MIRBUD S.A. pełnił obowiązki w składzie:

*Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 14.06.2013 – 03.11.2013*

Imię i nazwisko	Stanowisko
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu

W dniu 23.10.2013r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o rozszerzeniu Zarządu do składu czteroosobowego oraz o powołaniu z dniem 04 listopada 2013 r. do składu Zarządu Pana Tomasza Sałatę, powierzając mu funkcję Członka Zarządu.

W okresie od 04.11.2013r. do 31.12.2013r. Zarząd MIRBUD S.A. pełnił obowiązki w składzie:

*Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 04.11.2013 – 31.12.2013*

Imię i nazwisko	Stanowisko
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu
Tomasz Sałata	Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Emitenta w okresie 01.01.2013r – 31.12.2013 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013*

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Krystyna Byczkowska	Członek Rady Nadzorczej

#### **JHM DEVELOPMENT S.A.**

Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013 nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

#### **KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO**

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013

Imię i nazwisko	Stanowisko
Halina Mirgos	Prezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013 nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Agnieszka Mazur (Jóźwiak)	Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Jarosław Karasiński	Członek Rady Nadzorczej

#### **PBDiM KOBYLARNIA S.A.**

W okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2013r Zarząd PBDiM KOBYLARNIA S.A. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2013r do 31.12.2013r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
Jerzy Łuczak	Prezes Zarządu
Bożena Jędryczka	Członek Zarządu
Emil Gazda	Członek Zarządu

W okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013r Rada Nadzorcza PBDiM KOBYLARNIA S.A. pełniła obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.01.2013r do 31.12.2013r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
Andrzej Ładyński	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Paweł Korzeniowski	Członek Rady Nadzorczej

#### **MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.**

W okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2013r Zarząd Marywilska 44 sp. z o.o. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

#### **KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO**



*Tabela: Skład Zarządu Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013*

Imię i nazwisko	Stanowisko
Małgorzata Konarska	Prezes Zarządu
Danuta Siwiak	Członek Zarządu
Stanisław Orpel	Członek Zarządu
Paweł Pystkowski	Członek Zarządu

W okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013r Rada Nadzorcza Marywilka 44 sp. z o.o. pełniła obowiązki w następującym składzie:

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013*

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Paweł Korzeniowski	Członek Rady Nadzorczej
Sławomir Barej	Członek Rady Nadzorczej
Zbigniew Woszczyło	Członek Rady Nadzorczej

#### **JHM 1 Sp. z o.o.**

Skład Zarządu Spółki JHM 1 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. nie uległ zmianie i przedstawia się następująco

1. Halina Mirgos – Prezes Zarządu

#### **JHM 2 Sp. z o.o.**

Skład Zarządu Spółki JHM 2 Sp. z o.o. w okresie od dnia powstania Spółki 01.01.2013r. do 31.12.2013r. przedstawia się następująco

1. Halina Mirgos – Prezes Zarządu

#### **JHM 3 Sp. z o.o.**

Skład Zarządu Spółki JHM 3 Sp. z o.o. w okresie od dnia powstania Spółki 01.01.2013r. do 31.12.2013r. przedstawia się następująco

1. Halina Mirgos – Prezes Zarządu

### **3.5. Zasady przyjęte przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2013.**

#### **3.5.1. Oświadczenie o zgodności i ogólne zasady sporządzania**

Prezentowane sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. – w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. Nr 33 z 2009 r., poz. 259).

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok 2013, na podstawie par 55 ust. 5 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, Emitent sporządził zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD zasady rachunkowości zgodne z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości („MSR”), Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), a Sprawozdanie finansowe za rok 2013 w sposób kompletny zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelnie sytuację finansową Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 31.12.2013 roku i 31.12.2012 roku wyniki jej działalności za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2013 roku i 31.12.2012 roku oraz przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2013 roku i 31.12.2012 roku.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2013 zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki z Grupy.

Sprawozdania finansowe zostały sporządzone w tysiącach złotych (tys. PLN), a wszystkie wartości, o ile nie jest to wskazane inaczej, podane są w tysiącach złotych. Ewentualne różnice pomiędzy kwotami ogółem, a sumą ich składników wynikają z zaokrągleń.

#### **3.5.2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów**

Wszystkie pozycje przychodów i kosztów ujęte w danym okresie sprawozdawczym prezentuje się w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Sprawozdanie to obejmuje przychody i koszty okresu ujęte bezpośrednio w zysku lub stracie okresu oraz zyski i straty okresu ujmowane poza zyskiem lub stratą, tj. w innych całkowitych dochodach.

Zysk lub strata (obejmujący zakres uprzednio stosowanych pojęć: „rachunek wyników” oraz „rachunek zysków i strat”) za dany okres jest łączną kwotą wynikającą z odjęcia kosztów od przychodów, z

wyłączeniem składników innych całkowitych dochodów. Za podstawowy układ sprawozdawczy kosztów w zysku lub stracie przyjmuje się wariant kalkulacyjny.

### **3.5.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

### **3.5.4. Zasady i metody konsolidacji**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowany raport okresowy sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją.

Dane jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym skonsolidowane zostały przy zastosowaniu metody pełnej.

Przy konsolidacji metodą pełną zsumowane zostały w pełnej wysokości poszczególne pozycje odpowiednich sprawozdań finansowych jednostki dominującej i jednostek zależnych, a następnie dokonane zostały wyłączenia i korekty konsolidacyjne.

Wyłączenia dotyczyły:

- wartości udziałów wyrażonej w cenie nabycia, posiadanych przez jednostkę dominującą w jednostkach zależnych objętych konsolidacją oraz odpowiadające im wartości netto aktywów (kapitałów własnych) jednostek zależnych, wynikającej z udziału jednostki dominującej w ich kapitale zakładowym;
- wzajemne należności i zobowiązania oraz inne rozrachunki jednostek objętych konsolidacją;
- przychody i koszty operacji gospodarczych dokonanych między jednostkami objętymi konsolidacją;
- zyski i straty powstałe w wyniku operacji gospodarczych dokonanych między jednostkami objętymi konsolidacją, zawarte w wartości aktywów podlegających konsolidacji.

Na dzień nabycia udziałów spółki zależnej (dzień objęcia kontrolą) zgodnie z MSR dokonano wyceny majątku jednostki zależnej oraz ustalono zysk na okazjonalnym nabyciu. Kwota zysku ujęta została w pozostałych przychodach operacyjnych.

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego ustalono kapitał przypadający na udziały niekontrolujące.

### **3.5.5. Subiektywne oceny Kierownictwa Jednostek Grupy Kapitałowej**

Oszacowania i osądy poddawane są przez spółki Grupy Kapitałowej okresowej weryfikacji. Dokonując oszacowań Grupa MIRBUD przyjmuje następujące założenia dotyczące przyszłości.

- Oszacowanie odpisów aktualizujących dotyczących należności. Kwoty odpisów aktualizujących wartość należności ustalane z tytułu czynszów najmu w spółce zależnej Marywilska 44 są przy

uwzględnieniu oczekiwanego ryzyka związanego z należnościami oraz dokonanych zabezpieczeń wpływających na skuteczność windykacji. Mimo, że przyjęte założenia opierają się na najlepszej wiedzy, rzeczywiste wyniki mogą różnić się od oczekiwanych.

- Oszacowania związane z ustaleniem aktywów z tytułu podatku odroczonego zgodnie z MSR 12. Z uwagi na dużą zmienność koniunktury, może wystąpić sytuacja, w której rzeczywiste wyniki finansowe i dochody podatkowe mogą różnić się od planowanych.
- Oszacowanie potencjalnych kosztów odsetkowych z tytułu zaciągniętych przez Spółki z Grupy pożyczek, których rzeczywista wysokość może zależeć od terminu ich spłaty.

Zarząd nie stwierdził żadnych niepewności odnośnie szacunków zaprezentowanych w sprawozdaniu finansowym, co do których istniałoby znaczące ryzyko spowodowania istotnych korekt wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku obrotowego.

### 3.5.6. Oświadczenie Zarządu

Zarząd MIRBUD S.A. oświadcza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MIRBUD i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy, a także wynik finansowy, na dzień 31.12.2013 roku, w tym opis podstawowych zagrożeń i rodzajów ryzyka.

### 3.5.7. Przyjęte zasady rachunkowości

W Grupie MIRBUD obowiązuje jednolita polityka rachunkowości, która została opublikowana w „Skonsolidowanym raporcie kwartalnym za I kwartał 2010r obejmującym okres od 01.01.2010r do 31.03.2010r” i nie uległa zmianie.

Co do zasady Spółki Grupy MIRBUD wykorzystują wzorcowe podejście MSR/MSSF do sporządzenia sprawozdań finansowych. Szczegółowe rozwiązania oraz metodologia dokonywania niektórych szacunków zawarta jest w polityce rachunkowości. Zgodność przyjętych przez Grupę zasad sporządzania sprawozdań finansowych ze standardami MSSF/MSR oraz odstępstwa i stosowane metody alternatywne podsumowane są w poniższej tabeli:

Oznaczenie regulacji prawnej MSR/MSSF	Nazwa	Zastosowanie w Grupie Kapitałowej MIRBUD
MSR 1	<i>Prezentacja sprawozdań finansowych</i>	W pełnym zakresie
MSR 2	<i>Zapasy</i>	W pełnym zakresie
MSR 7	<i>Rachunek przepływów pieniężnych</i>	W pełnym zakresie

MSR 8	Zysk lub strata netto okresu obrotowego, podstawowe błędy i zmiany zasad rachunkowości	W pełnym zakresie
MSR 10	Zdarzenia następujące po dniu bilansu	W pełnym zakresie
MSR 11	Umowy o usługę budowlaną	W pełnym zakresie
MSR 12	Podatek dochodowy	W pełnym zakresie
MSR 16	Rzeczowe aktywa trwałe	W pełnym zakresie
MSR 17	Leasing	W pełnym zakresie
MSR 18	Przychody	W pełnym zakresie
MSR 19	Świadczenia pracownicze	W pełnym zakresie
MSR 20	Dotacje rządowe oraz ujawnianie informacji na temat pomocy rządowej	W pełnym zakresie
MSR 21	Skutki zmian kursów wymiany walut obcych	W pełnym zakresie
MSR 23	Koszty finansowania zewnętrznego	TAK (podejście alternatywne) Koszty finansowania zewnętrznego poniesione do dnia zakończenia projektu zwiększają jego wartość.
MSR 24	Informacje ujawniane na temat podmiotów powiązanych	W pełnym zakresie
MSR 26	Rachunkowość i sprawozdawczość programów świadczeń emerytalnych	W pełnym zakresie
MSR 27	Skonsolidowane sprawozdania finansowe i inwestycje w jednostkach zależnych	W pełnym zakresie
MSR 28	Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	W pełnym zakresie
MSR 29	Sprawozdawczość finansowa w warunkach hiperinflacji	W pełnym zakresie
MSR 31	Sprawozdawczość finansowa dotycząca udziałów we wspólnych przedsięwzięciach	W pełnym zakresie
MSR 32	Instrumenty finansowe – ujawnianie i prezentacja	W pełnym zakresie
MSR 33	Zysk przypadający na jedną akcję	W pełnym zakresie
MSR 34	Śródroczna sprawozdawczość finansowa	W pełnym zakresie
MSR 36	Utrata wartości aktywów	W pełnym zakresie
MSR 37	Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe	W pełnym zakresie
MSR 38	Wartości niematerialne	W pełnym zakresie.
MSR 39	Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena	W pełnym zakresie
MSR 40	Nieruchomości inwestycyjne	W pełnym zakresie
MSR 41	Rolnictwo	W pełnym zakresie

<b>MSSF 1</b>	<i>Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy</i>	W pełnym zakresie
<b>MSSF 2</b>	<i>Płatności i wypłaty wynagrodzeń w akcjach</i>	W pełnym zakresie
<b>MSSF 3</b>	<i>Połączenia jednostek gospodarczych</i>	W pełnym zakresie
<b>MSSF 4</b>	<i>Umowy ubezpieczeniowe</i>	W pełnym zakresie
<b>MSSF 5</b>	<i>Aktywa inne niż aktywa obrotowe przeznaczone do sprzedaży oraz wykazywanie i ujawnianie informacji o działalnościach zaprzestanych</i>	W pełnym zakresie
<b>MSSF 6</b>	<i>Poszukiwania i ocena złóż mineralnych</i>	W pełnym zakresie
<b>MSSF 7</b>	<i>Instrumenty finansowe</i>	W pełnym zakresie
<b>MSSF 8</b>	<i>Segmenty operacyjne</i>	W pełnym zakresie
<b>MSSF13</b>	<i>Wycena wartości godziwej</i>	W pełnym zakresie
<b>KIMSF 15</b>	<i>Umowa o budowę nieruchomości</i>	W pełnym zakresie

Zatwierdzając sprawozdanie finansowe nie zastosowano następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale które nie weszły jeszcze w życie:

- I. „Pakiet pięciu standardów” dotyczący konsolidacji, wspólnych ustaleń umownych oraz ujawnień na temat zaangażowania w inne jednostki:
  - a. **MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”** zastępuje wytyczne dotyczące konsolidacji zawarte w MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” i SKI-12 „Konsolidacja - jednostki specjalnego przeznaczenia” poprzez wprowadzenie jednolitego modelu konsolidacji dla wszystkich jednostek na podstawie kontroli. Zgodnie z MSSF 10, kontrola opiera się na tym, czy inwestor posiada (a) władzę nad inwestycją, (b) ekspozycję lub prawo do zmiennych zysków powstałych z jej zaangażowania w inwestycję, oraz (c) możliwość korzystania władzy nad inwestycją w celu wpłynięcia na wysokość zwrotu z inwestycji.
  - b. **MSSF 11 „Wspólne postanowienia umowne”** wprowadza nowe regulacje rachunkowości w odniesieniu do wspólnych postanowień umownych, zastępując MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach”. Możliwość zastosowania metody konsolidacji proporcjonalnej w stosunku do jednostek współkontrolowanych została usunięta. Ponadto, MSSF 11 eliminuje wspólnie kontrolowane aktywa pozostawiając rozróżnienie na wspólne operacje i wspólne przedsięwzięcie. Wspólne operacje są to wspólne postanowienia umowne, w których strony mają wspólną kontrolę nad prawami do aktywów i zobowiązań. Wspólne przedsięwzięcie jest to wspólne postanowienie umowne, w którym strony mają wspólną kontrolę nad prawami do aktywów netto.
  - c. **MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostki”** będzie wymagał dostarczenia zwiększonej informacji zarówno na temat jednostek objętych konsolidacją jak i jednostek

nieobjętych konsolidacją, w których jednostka jest zaangażowana. Celem MSSF 12 jest dostarczanie informacji, tak aby użytkownicy sprawozdań finansowych mogli ocenić podstawę kontroli, ograniczenia narzucone na skonsolidowane aktywa i pasywa, ekspozycję na ryzyko wynikające z zaangażowania w strukturalne jednostki nieobjęte konsolidacją oraz zaangażowanie niekontrolujących posiadaczy udziałów w operacjach skonsolidowanych jednostek.

- d. **MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”** (znowelizowany w roku 2011). Wymagania dotyczące jednostkowych sprawozdań finansowych nie uległy zmianie i są zawarte w znowelizowanym MSR 27. Inne części MSR 27 zostały zastąpione przez MSSF 10.
- e. **MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólne przedsięwzięcia”** (znowelizowany w roku 2011) MSR 28 zmieniono w wyniku publikacji MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12.

W czerwcu 2012 dokonano zmian do MSSF 10, MSSF 11 oraz MSSF 12 w celu dostarczenia objaśnienia na temat przepisów przejściowych.

W październiku 2012 dokonano zmian do MSSF 10, MSSF 12 oraz MSR 27, które zapewniają zwolnienie z wymogu konsolidacji zgodnie z MSSF 10 oraz wymagają od jednostek inwestycyjnych do ujmowania poszczególnych jednostek zależnych w wartości godziwej przez wynik finansowy, zamiast je konsolidować. Zmiany dostarczają również wymagania dotyczące ujawnień dla jednostek inwestycyjnych.

Wszystkie standardy z „pakietu pięciu” oraz późniejsze zmiany obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później z możliwością wcześniejszego zastosowania - pod warunkiem jednoczesnego wdrożenia wszystkich pięciu standardów.

## II. Zmiany do **MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja”** – kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych

Zmiany doprecyzowują zasady kompensowania i skupia się na czterech głównych obszarach (a) wyjaśnienie, na czym polega "posiadanie możliwego do wyegzekwowania prawa do przeprowadzenia kompensaty"; (b) jednoczesne przeprowadzanie kompensat i rozliczeń; (c) kompensowanie zabezpieczeń; (d) jednostka rozliczeniowa na potrzeby kompensat.

Zmiany do MSR 32 obowiązują z dniem 1 stycznia 2014 r. Jednostka postanowiła nie skorzystać z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych standardów, zmian do standardów i interpretacji. Zarząd zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje jednakże w ocenie Spółki powyższe regulacje nie będą miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Zarząd Spółki dominującej na bieżąco monitoruje nowe standardy i interpretacje i na bieżąco analizuje ich wpływ na sprawozdania finansowe.

### 3.6. Zysk na jedną akcję

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

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

Zgodnie z MSR 33 *Zysk przypadający na jedną akcję* dla celów wyliczenia podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję, za liczbę akcji przyjęto średnią ważoną liczbę akcji występującą w danym okresie.

Ustalono ją jako liczbę akcji na początek danego okresu, skorygowaną o liczbę akcji odkupioną lub wyemitowaną w ciągu okresu ważoną wskaźnikiem odzwierciedlającym okres występowania tych akcji (liczba dni, przez jaką akcje występują do całkowitej liczby dni w danym okresie – od daty rejestracji podwyższenia kapitału podstawowego).

### 3.7. Zmiany zasad rachunkowości

W Grupie MIRBUD obowiązuje jednolita polityka rachunkowości, która została opublikowana w „Skonsolidowanym raporcie kwartalnym za I kwartał 2010r obejmującym okres od 01.01.2010r do 31.03.2010r” i nie uległa zmianie.

Co do zasady Spółki Grupy MIRBUD wykorzystują wzorcowe podejście MSR/MSSF do sporządzenia sprawozdań finansowych. Szczegółowe rozwiązania oraz metodologia dokonywania niektórych szacunków zawarta jest w polityce rachunkowości.

W dniu 23.10.2009r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD SA Uchwałą 24/2009 przyjęło Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) za podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej MIRBUD od dnia 01.01.2010r

W dniu 29.12.2009r uchwałą Zarządu nr XII w Grupie MIRBUD zostały wprowadzone obowiązujące zasady rachunkowości.

W dniu 18.12.2009r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. Uchwałą 8/2009 przyjęło Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) za podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki jako należącej do grupy kapitałowej MIRBUD od dnia 01.01.2010r

W dniu 15.03.2011r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników PBDiM sp z o.o z siedzibą w Kobylarni Uchwałą nr 05/2011 przyjęło Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) za podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki począwszy od dnia 01.01.2011 r.

W dniu 31.03.2011r Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. podjęło uchwałę przyjmującą Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) za podstawę sporządzenia sprawozdania



finansowego Spółki za rok 2011 oraz sprawozdań finansowych odpowiednio za kolejne okresy sprawozdawcze. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i wywiera skutki od dnia 01.01.2011r.

W dniu 23.11.2011r Zarząd JHM 1 Sp. z o.o. podjął uchwałę przyjmującą Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) za podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok 2011 oraz sprawozdań finansowych odpowiednio za kolejne okresy sprawozdawcze. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i wywiera skutki od dnia 13.09.2011r.

W dniu 29.03.2012r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie JHM 2 Sp. z o.o. podjęło uchwałę przyjmującą Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) za podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok 2011 oraz sprawozdań finansowych odpowiednio za kolejne okresy sprawozdawcze. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i wywiera skutki od dnia 16.02.2012r.

W dniu 20.08.2012r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie JHM 3 Sp. z o.o. podjęło uchwałę przyjmującą Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) za podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok 2012 oraz sprawozdań finansowych odpowiednio za kolejne okresy sprawozdawcze. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i wywiera skutki od dnia 03.08.2012r.

Zarząd jednostki dominującej MIRBUD S.A., w wyniku weryfikacji stawek amortyzacyjnych, stosowanych w odniesieniu do poszczególnych składników rzeczowych aktywów trwałych, zarządził od dnia 01 stycznia 2012 roku stosowanie następujących stawek amortyzacyjnych dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych:

	<b>Stopa amortyzacji</b>
Budynki i budowle	1,5% – 2,5%
Maszyny i urządzenia techniczne	7% – 30%
Środki transportu	10%
Inwestycje w obcych środkach trwałych	10%

### **3.8. Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych, w tym o korektach z tytułu rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego, o których mowa w ustawie o rachunkowości, dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów**

W raportowanym okresie nie miały miejsca istotne zmiany wartości szacunkowych dotyczące rezerw, jak również odpisów aktualizujących wartość aktywów.

Zmiany w wielkościach składnika aktywów i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie objętym raportem tj. od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. wykazane zostały w poniższych tabelach.

Tabela: Rezerwa na odroczony podatek dochodowy w Grupie MIRBUD

	Stan na 01.01.2013r.	Uznanie/obciążenie zysku netto z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych	Stan na 31.12.2013r.
Rzeczowe aktywa trwałe-różnica amortyzacji	2 790	2 388	5 178
Wycena kontraktów długoterminowych	4 381	837	5 218
Naliczone odsetki	401	538	939
Pozostałe	3 726	- 288	3 438
<b>Razem</b>	<b>11 298</b>	<b>3 475</b>	<b>14 773</b>
<b>W tym rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>			
wpływające na wynik	9 519	3 475	12 994
Wpływające na kapitał własny	1779	0	1779

Tabela: Rezerwy i ich wykorzystanie w Grupie MIRBUD

Rezerwy	Stan na początek okresu	Utworzenie rezerw w pozostałe koszty operacyjne	Wykorzystanie rezerw	Rozwiązanie rezerw w pozostałe przychody operacyjne	Stan na 31.12.2013r.
Długoterminowe:	<b>371</b>	<b>665</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 036</b>
- na świadczenia emerytalne	<b>110</b>	<b>213</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>323</b>
- na pozostałe zobowiązania	<b>261</b>	<b>452</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>713</b>
Krótkoterminowe:	<b>2 600</b>	<b>1 135</b>	<b>163</b>	<b>0</b>	<b>3 572</b>
- na odprawy emerytalne	<b>130</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>150</b>
- na niewykorzystane urlopy	<b>627</b>	<b>595</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 222</b>
- na pozostałe zobowiązania	<b>1 843</b>	<b>520</b>	<b>163</b>	<b>0</b>	<b>2 200</b>

Nie zidentyfikowano innych istotnych źródeł do utworzenia rezerw.

### 3.9. Podstawa wyceny elementów sprawozdania finansowego i akcji Emitenta

Poszczególne składniki Sprawozdania finansowego zostały wycenione zgodnie z założeniami przedstawionymi w polityce rachunkowości wg następujących zasad:

- ceny nabycia/ koszt wytworzenia (określony jako kwota zapłaconych środków pieniężnych lub ich ekwiwalentów, lub wartość godziwa innych dóbr przekazanych z tytułu nabycia składnika aktywów w momencie jego nabycia lub wytworzenia)
- wartość godziwa (określona jako kwota za jaką dany składnik aktywów mógłby być wyceniony a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi niepowiązаныmi ze sobą stronami)
- wartość odzyskiwalna (odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej składnika aktywów albo ośrodka wypracowującego środki pieniężne).

Wartość księgowa na akcję obliczona została jako iloraz stanów kapitałów własnych oraz ilości akcji zwykłych i ilości powiększonej o prawa do akcji na zakończenie każdego z okresów.

Wartość wskaźników zysku na akcję wyliczono jako iloraz zysku netto oraz średnioważonych ilości akcji i średnioważonej ilości akcji powiększonej o prawa do akcji z danego okresu.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na ostatni dzień okresu bieżącego- **31.12.2013** roku- przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs **4,1472** EUR/PLN.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na ostatni dzień okresu porównywalnego **31.12.2012** roku- przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs **4,0882** EUR/PLN.

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych za okres bieżący **01.01.2013 – 31.12.2013** roku, przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień tj., kurs **4,2110** EUR/PLN.

Do przeliczenia wybranych danych finansowych pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych za okres **01.01.2012 – 31.12.2012** roku przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień tj., kurs **4,1736** EUR/PLN.

Tabela: Średnioważona i średnioważona skorygowana ilość akcji w okresie 01.01.2013 -31.12.2013

Tytuł	ilość akcji na początek okresu	zmiany w trakcie okresu		stan końcowy	Średnioważona ilość akcji w okresie	Średnioważona skorygowana ilość akcji w okresie
		data	Ilość akcji/praw			
ilość akcji	75 000 000	-	0	75 000 000	75 000 000	75 000 000

Tabela: Średnioważona i średnioważona skorygowana ilość akcji w okresie 01.01.2012 -31.12.2012

Tytuł	ilość akcji na początek okresu	zmiany w trakcie okresu		stan końcowy	Średnioważona ilość akcji w okresie	Średnioważona skorygowana ilość akcji w okresie
		data	Ilość akcji/praw			
ilość akcji	75 000 000	-	0	75 000 000	75 000 000	75 000 000

### 3.10. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.

Najważniejszymi dokonaniami emitenta w raportowanym okresie było:

- dalsze wypełnianie portfela zamówień na rok 2014 i na rok 2015
- zdywersyfikowanie rodzajów realizowanych inwestycji (m.in. rozszerzenie zakresu realizacji o obiekty hotelowe i duże obiekty handlowe)
- systematyczne zwiększanie wielkości i wartości realizowanych projektów budowlanych
- znaczna poprawa rentowności Emitenta versus rok 2012r

W raportowanym okresie do istotnych umów zawartych przez Spółkę możemy zaliczyć:

#### MIRBUD S.A.

Tabela: Istotne umowy zawarte przez MIRBUD S.A. w okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (brutto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2013-02-26	24 500	Politechnika Gdańska	"Budowę Budynku B Centrum Nanotechnologii Politechniki Gdańskiej, Centrum Nauczania Matematyki i Kształcenia na Odległość z parkingiem podziemnym, układem drogowym oraz infrastrukturą techniczną"
2013-02-27	50.000	Agencja Rozwoju Przemysłu S.A. z/s w Warszawie	Pożyczka celowa na wsparcie rozwoju poprzez zasilenie kapitału obrotowego, finansowanie kontraktów oraz zmiana struktury zobowiązań
2013-04-03	28.444	ATRIUM SP z o.o. z/s w Opolu	Umowa z podwykonawcą na wykonanie robót, polegających na: kompleksowym wykonaniu konstrukcji żelbetonowej, na budowie Centrum Handlowo-Biurowo-Uslugowo-Rekreacyjnego „SUKCESJA”
2013-04-05	321.413	Miasto Gliwice	budowa nowoczesnej hali widowiskowo-sportowej PODIUM w Gliwicach przy ul. Akademickiej i Kujawskiej
2013-04-08	30.616	WARGROM Sp. z o.o. z/s w Warszawie	Umowa z podwykonawcą na wykonanie robót, polegających na: kompleksowym wykonaniu części konstrukcji żelbetonowej budynku, na budowie Centrum Handlowo-Biurowo-Uslugowo-Rekreacyjnego „SUKCESJA”,
2013-04-15	25.699	Consteel Sp. z o.o. z/s w Warszawie	Umowa z podwykonawcą na kompleksowym wykonanie części konstrukcji żelbetonowej, na budowie Centrum Handlowo-Biurowo-Uslugowo-Rekreacyjnego „SUKCESJA”,

2013-05-20	36.168	Marek Mikuśkiewicz	umowy dotyczącej budowy 2 centrów handlowo-usługowych (Centrum 1, Centrum 2) zlokalizowanych w Nowym Dworze Mazowieckim. W jednym z centrów zostanie oddany do użytku supermarket Marcpol.
2013-08-06	35.448	Technobud Nowy Sącz sp z o.o. z/s w Nowym Sączu	Umowa z Podwykonawcą na Kompleksowej wykonanie konstrukcji żelbetonowej monolitycznej Hali Głównej w strefie 2 Nowoczesnej Hali Widowiskowo-Sportowej Podium w Gliwicach
2013-09-11	13.864	WARGROM sp. z o.o. z/s w Warszawie	Umowa z Podwykonawcą na Kompleksowej wykonanie konstrukcji żelbetonowej monolitycznej Hali Głównej w strefie 1 Nowoczesnej Hali Widowiskowo-Sportowej Podium w Gliwicach
2013-09-23	35.871	AWBUD S.A. z/s w Fugosówce	Umowa z Podwykonawcą na Kompleksowej wykonanie konstrukcji żelbetonowej monolitycznej Hali Głównej w strefie 3 Nowoczesnej Hali Widowiskowo-Sportowej Podium w Gliwicach
2013-10-07	30.443	Demuth Alfa" sp. z o.o. Ostróda Spółka Komandytowo-Akcyjną z/s w Gdańsku	Umowa z Inwestorem umowa na realizację projektu ARENA OSTRÓDA CENTRUM TARGOWO KONFERENCYJNE WARMII I MAZUR – etap II
2013-11-26	94.413	Miasto Łódź	umowa na zaprojektowanie i wybudowanie boiska piłkarskiego wraz z trybuną zachodnią przy al. Unii Lubelskiej 2 w Łodzi
2013-12-16	66.727	Demuth Alfa" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda Spółka Komandytowo-Akcyjną z siedzibą w Gdańsku	umowa na realizację projektu ARENA OSTRÓDA CENTRUM TARGOWO KONFERENCYJNE WARMII I MAZUR – etap II współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Rozwój Polski Wschodniej 2007 – 2013 działanie III.2 "Infrastruktura Turystyki Kongresowej i Targowej" w Ostródzie

**PBDiM KOBYLARNIA S.A.**

Tabela: Znaczące umowy o roboty budowlane zawarte przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2013-31.12.2013r.

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (brutto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2013-04-03	608.755	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Bydgoszczy	Zawarcie znaczącej umowy przez Konsorcjum, w którym partnerem jest spółka zależna od Emitenta na "Kontynuację budowy autostrady A-1 Toruń – Stryków, Odcinek III: węzeł Brzezie (z węzłem) – węzeł "Kowal" (bez węzła) od km 186+348 do km 215+850". Procentowy udział w Konsorcjum poszczególnych firm przedstawia się następująco:

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• SALINI POLSKA Sp. z o.o. - 33,34%,</li> <li>• IMPREGILO S.p. A Via del Missaglia - 33,34%,</li> <li>• Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. - 33,32%</li> </ul>
2013-04-03	450.238	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Bydgoszczy	<p>Zawarcie znaczącej umowy przez Konsorcjum, w którym partnerem jest spółka zależna od Emitenta na „Kontynuację budowy autostrady A-1 Toruń – Stryków, Odcinek I Czerniewice – Odolin od km 151+900 do km 163+300, Odcinek II Odolin – Brzezie od km 163+300 do km 186+366” . Procentowy udział w Konsorcjum poszczególnych firm przedstawia się następująco:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SALINI POLSKA Sp. z o.o. - 33,34%,</li> <li>• IMPREGILO S.p. A Via del Missaglia - 33,34%,</li> <li>• Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. - 33,32%</li> </ul>
2013-10-22	57.990	Tramwaj Fordon Sp. z o.o. w Bydgoszczy	Budowa linii tramwajowej do dzielnicy Fordon z przebudową układu drogowego w ciągu ulic Fordońska, Lewińskiego, Akademicka i Andersa i węzłem integracyjnym w obszarze stacji kolejowej „Bydgoszcz Wschód” w Bydgoszczy”
2013-10-30	3.918	Gmina Miasto Płock	Remont ulicy Zgielnickiego w Płocku

#### Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT

W raportowanym okresie do mających wpływ na osiągnięte przez spółkę dominującą wyniki należy zaliczyć następujące zdarzenia oraz zawarto następujące umowy:

- W dniu 18.01.2013r Emitent zawarł z Bankiem Zachodnim WBK S.A. w ramach istniejącej umowy kredytu inwestycyjnego aneks dotyczący rozszerzenia kredytowania w wysokości 11,0 mln zł (kredyt 2) z przeznaczeniem na refinansowanie kosztów zabudowy nieruchomości położonej w Skierniewicach przy ul. Rawskiej. Spłata obydwu kredytów (zaciągnięty w maju 2012 roku kredyt 1 i kredyt 2) została zabezpieczona hipoteką łączną do kwoty 45,3 mln zł na nieruchomościach położonych w Skierniewicach przy ul. Trzcіńskiej i Rawskiej oraz w Rumi przy ul. Dębogórskiej.
- W dniu 15.03.2013r nastąpiła całkowita spłata kredytu hipotecznego zaciągniętego przez Spółkę 27.05.2009r w Getin Noble Bank S.A. w Warszawie. Wysokość spłaconego salda kredytu wyniosła 4,99 mln zł. Zabezpieczenie kredytu stanowiły: hipoteka łączna w wysokości 9,98 mln zł oraz hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 3,5 mln zł na nieruchomościach położonych w Zakopanym przy ul. Szymony, będących własnością JHM DEVELOPMENT S.A., poręczenie Kredytobiorcy oraz MIRBUD S.A. do kwoty 9,98 mln zł, weksel własny in blanco Kredytobiorcy, poręczony przez Poręczyciela.
- W dniu 18.03.2013r nastąpiło podpisanie z SUN&SNOW Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowy na mocy której JHM DEVELOPMENT S.A. wynajmuje SUN&SNOW 31 apartamentów w będącym jej własnością Apartamentowcu FOKA położonym w Helu przy ul. Steyera 16B. SUN&SNOW będzie w

nich świadczyć usługi krótkotrwałego zakwaterowania zawierając umowy podnajmu z osobami trzecimi.

SUN&SNOW Sp. z o.o. jest największą w Polsce firmą zarządzającą wynajmem luksusowych apartamentów wakacyjnych w popularnych miejscowościach turystycznych.

Wszystkie Apartamenty FOKA, w tym 31 apartamentów objętych umową wynajmu, nadal pozostają w ofercie sprzedaży JHM DEVELOPMENT S.A., a w ramach umowy wszyscy klienci którzy nabędą dowolny apartament w Helu i wyrażą chęć współpracy z SUN&SNOW będą mogli dokonać jego wynajmu osobom trzecim na preferencyjnych warunkach.

- W dniu 27.03.2013r nastąpiło podpisanie aneksu do umowy kredytowej zawartej między spółką Marywilka 44 Sp. z o.o. i bankiem Deutsche Bank PBC. W ramach umowy kwota kredytu została zwiększona o 4,0 mln zł.  
Zabezpieczenie kredytu stanowi: pełnomocnictwo do dysponowania przez Bank rachunkami, poręczenie MIRBUD S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji oraz depozyt środków pieniężnych w wysokości 1,8 mln zł.
- W dniu 20.05.2013r Emitent podpisał z Bankiem Spółdzielczym w Skierniewicach umowę kredytu w rachunku bieżącym, w ramach której Bank udzielił Spółce kredytu w wysokości do kwoty 3,0 mln zł. Spłata kredytu została zabezpieczona hipoteką łączną do kwoty 6,0 mln zł na nieruchomościach położonych w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej oraz w Rumi przy ul. Jagiełły/Bony
- W dniu 31.05.2013 roku nastąpiło rozwiązanie znaczącej umowy na generalne wykonawstwo zawartej przez Spółkę z Zakładem Usług Budowlanych MALINA Stanisław Malina z siedzibą w Helenów Drugi, Licheń Stary. Przedmiotem rozwiązywanej umowy było wybudowanie w ramach generalnego wykonawstwa wielorodzinnego zespołu mieszkaniowego na terenie Konina. W dniu 03 czerwca 2013 roku Spółka zawarła z MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (podmiotem powiązaniem z Emitentem) umowę, przedmiotem której jest zakończenie Etapu I budowy wielorodzinnego zespołu mieszkaniowego na terenie Konina. Wynagrodzenie z tytułu realizacji przedmiotu umowy wynosi: 11 424 tys. zł netto, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT
- W dniu 14.08.2013 roku zawarta została umowa przeniesienia na rzecz spółki JHM 3 Sp. z o.o. (Spółka zależna w 100% od Emitenta), prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Żyrardowie o obszarze 4.510 m<sup>2</sup>, na której to nieruchomości znajdują się naniesienia w postaci nieskończonego stanu surowego budynku wielorodzinnego, za łączną kwotą brutto 7 766 tys. zł. W tym samym dniu Emitent zawarł z JHM 3 Sp. z o.o. umowę o obsługę i zarządzanie projektem developerskim, na podstawie której wykonywał będzie czynności całościowej obsługi i zarządzania projektem deweloperskim realizowanym na nieruchomości położonej w Żyrardowie, pod nazwą "Osiedle Okrzejówka". Projekt deweloperski obejmuje budynek mieszkalny wielorodzinny z 88 mieszkaniami i 19 garażami, o łącznej powierzchni użytkowej 5.930,90 m<sup>2</sup>
- W dniu 03.09.2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego JHM 3 Sp. z o.o. - spółki zależnej Emitenta o kwotę 6,45 mln zł (słownie: sześć milionów czterysta pięćdziesiąt tysięcy

złoty), tj. do kwoty 6,5 mln zł (słownie: sześć milionów pięćset tysięcy złotych). Kapitał zakładowy Spółki wynosi 6,5 mln zł (słownie: sześć milionów pięćset tysięcy złotych) i dzieli się na 130 000 (słownie: sto trzydzieści tysięcy) udziałów, będących w 100% własnością Emitenta.

- W dniu 13.09.2013r. spółka celowa JHM 3 Sp. z o.o. podpisała z bankiem PEKAO S.A. umowę kredytu obejmującą kredyt budowlany w kwocie 10,2 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie kosztów budowy inwestycji deweloperskiej „Osiedle Okrzejówka” zlokalizowanej w Żyrardowie przy ul. Okrzei oraz kredyt VAT w kwocie 0,8 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie podatku od towarów i usług VAT od nakładów inwestycyjnych na finansowanie wspomnianej inwestycji.
- W dniu 23.09.2013r. Emitent podpisał z INDOS S.A. umowę pożyczki w wysokości 3,0 mln zł, z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Spółki termin spłaty pożyczki został ustalony na 23 grudnia 2013r. Zabezpieczenie pożyczki stanowiło przeniesienie własności mieszkań w inwestycji Spółki w Rawie Mazowieckiej.
- W dniu 27.09.2013r. Emitent podpisał z Bankiem ALIOR Bank S.A. umowę kredytową obejmującą kredyt inwestycyjny w wysokości do 12,8 mln zł, z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji deweloperskiej realizowanej I etap „Osiedla Diamentowego” w Koninie przy ul. Berylowej. Zabezpieczenie kredytu stanowi hipoteka do 21,1 mln zł, ustanowiona na nieruchomości na której realizowana jest inwestycja.
- W dniu 28.09.2013r. Emitent uzyskał w Banku PKO BP przedłużenie na kolejny okres 12 -miesięczny kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym wysokości 5 mln zł, z przeznaczeniem na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności. Zabezpieczeniem kredytu stanowią hipoteki na posiadanych nieruchomościach w Łodzi ul. Jugosłowiańska oraz w Rawie Mazowieckiej ul. Górna do kwoty 13 mln złotych

W raportowanym okresie na osiągnięte wyniki z podstawowej działalności Emitenta wpływ miało:

- Utrzymywanie się słabej koniunktury gospodarczej w Polsce, powodujące:
  - odkładanie decyzji o zakupie nieruchomości przez klientów
  - dopasowanie do warunków rynkowych poziomu realizacji inwestycji przez deweloperów
- Trwające od ponad roku zaostrzenie konkurencji na rynku deweloperskim na skutek przekazywania do sprzedaży zwiększonej liczby mieszkań przed wejściem w życie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (ustawa deweloperska).
- Braku wyraźnego przełożenia obniżek stóp procentowych dokonanych przez Narodowy Bank Polski od listopada 2012r. na dostępność kredytów dla klientów Spółki. Pomimo tego, że skumulowana obniżka podstawowych stóp procentowych do dnia publikacji raportu wyniosła 2,25 punktów procentowych, w roku 2013r. Spółka nie odnotowała jeszcze zauważalnych skutków tych obniżek dla ilości nowo przyznawanych kredytów hipotecznych.
- Brak programu rządowego wspierającego rozwój rynku mieszkaniowego. Program „Rodzina na swoim” zakończył funkcjonowanie z końcem 2012r., a program „Mieszkania dla Młodych” wszedł w życie od początku 2014r.



W raportowanym okresie Spółki z Grupy nie zanotowały znaczących niepowodzeń

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

Czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe w raportowanym okresie nie wystąpiły.

### 3.12. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.

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

### 3.13. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

W raportowanym okresie nie miały miejsca operacje związane z emisją, wykupem lub spłatą dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych przez MIRBUD S.A. ani żadną ze Spółek z Grupy

### 3.14. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.

Emitent ani Spółki z Grupy w raportowanym okresie nie wypłacali ani nie deklarowali wypłaty dywidendy.

### 3.15. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2013, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta.

Po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe MIRBUD S.A. zawarł następujące znaczące umowy

Tabela: Istotne umowy zawarte przez MIRBUD S.A. po dniu sporządzenia sprawozdania finansowego w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (brutto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2014-02-05	10.819	COMO DEVELOPMENT 10 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zależną od Panattoni Europe	Wykonanie przez MIRBUD S.A. głównego budynku, innych budynków oraz robót towarzyszących, związanych z zagospodarowaniem terenu, dalej zwane "OBIEKTEM", przy czym powierzchnia

			zabudowy magazynowo-biurowej wynosi około 8.000 m <sup>2</sup> . Budowa związana jest z rozbudową kompleksu logistycznego Panattoni Łódź East.
--	--	--	--

Na przyszłe wyniki finansowe Grupy znaczący wpływ mogą mieć realizacje przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. zadań inwestycyjnych:

- "Kontynuacja budowy autostrady A-1 Toruń – Stryków, Odcinek III: węzeł Brzeziny (z węzłem) – węzeł "Kowal" (bez węzła) km 186+348 ÷ 215+850", realizowanych w ramach konsorcjum:

- SALINI POLSKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Lider, udział w Konsorcjum wynosi 33,34%,
- IMPREGILO S.p. A Via del Missaglia z siedzibą w Mediolanie, we Włoszech - Partner, udział w Konsorcjum wynosi 33,34%,
- Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A., z siedzibą w Kobylarni – Partner, udział w Konsorcjum wynosi 33,32%

Wartość oferty brutto wyniosła 608.755.240,71 zł.

- "Kontynuacja budowy autostrady A-1 Toruń – Stryków, Odcinek I Czerniewice – Odolin od km 151+900 do km 163+300, Odcinek II Odolin – Brzeziny od km 163+300 do km 186+366", realizowana w ramach konsorcjum:

- SALINI POLSKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Lider, udział w Konsorcjum wynosi 33,34%,
- IMPREGILO S.p. A Via del Missaglia z siedzibą w Mediolanie, we Włoszech - Partner, udział w Konsorcjum wynosi 33,34%,
- Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A., z siedzibą w Kobylarni – Partner, udział w Konsorcjum wynosi 33,32% (dalej: "Konsorcjum").

Wartość oferty brutto wyniosła 450.238.073,92 zł.

W dniu 12.11.2013r Zarząd MIRBUD S.A. raportem bieżącym nr 37/2013 w nawiązaniu do raportów bieżących nr 11/2013 oraz 12/2013 z dnia 04.04.2013 dotyczących podpisania przez Konsorcjum firm z udziałem Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A., w której Emitent jest jedynym akcjonariuszem, umów na "Kontynuację budowy autostrady A-1 Toruń – Stryków Odcinek I Czerniewice – Odolin, Odcinek II Odolin – Brzeziny oraz Odcinek III: Brzeziny – Kowal" poinformował, że zmienia się szacunkowy udział spółki zależnej w realizowanym projekcie Wcześniej Emitent szacował procentowy udział Spółki w inwestycji wartej ponad 1,05 mld złotych brutto na 33,32%. Ze względu na obecnie większe zaangażowanie PBDiM Kobylarnia w realizację projektu związanego z dokończeniem budowy autostrady A-1, jej szacowany przychód wyniesie 700.000.000 zł. netto.( 861.000.000 zł brutto)

Również następujące zdarzenia w Grupie JHM DEVELOPMENT mogą mieć znaczący wpływ na przyszłe wyniki finansowe Grupy MIRBUD:

- W dniu 03.01.2014 r została dokonana całkowita spłata pożyczki zaciągniętej 23.09.2013r w kwocie 3,0 mln zł w INDOS S.A. Zabezpieczenie pożyczki: zwrotne przeniesienie prawa własności na nieruchomościach położonych w Rawie Mazowieckiej, weksle własne in blanco z wystawienia Kredytobiorcy, poręczony przez MIRBUD S.A.
- W dniu 27.01.2014r spółka zależna Emitenta JHM 2 Sp. z o.o. dokonała sprzedaży pawilonu handlowego położonego w Zabrze przy ul. Henryka Jordana. Zgodnie z zapisami umowy kredytowej z bankiem PKO BP część środków pochodzących ze sprzedaży obiektu zostały przeznaczone na spłatę części kredytu inwestycyjnego związanej z tym obiektem.
- W dniu 28.01.2014r podpisany został aneks do umowy Emitenta z SUN&SNOW Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na podstawie którego 28.02.2014r przekazano kolejne 21 apartamentów w obiekcie FOKA w Helu. Łączna liczba apartamentów przeznaczonych na wynajem wynosi 52 lokale. Zwiększenie liczby wynajmowanych lokali wpłynie na wzrost przychodów Spółki z tytułu wynajmu luksusowych apartamentów w tej nadmorskiej miejscowości w roku 2014.

Pozostałe Spółki z Grupy nie odnotowały zdarzeń i umów zawarte po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe

### **3.16. Informację dotyczącą zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.**

#### **Gwarancje**

Realizowanie inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uiszczenia kaucji gwarancyjnych lub składania gwarancji bankowych, czy ubezpieczeniowych, stanowiących zabezpieczenie dla jakości wykonywanych robót budowlanych.

Zmiany w zakresie gwarancji w okresie od zakończenia poprzedniego roku obrotowego wynikają z zakończenia prac rozpoczętych w poprzednich latach. W ocenie Zarządu Spółki, z uwagi na charakter potencjalnego zobowiązania oraz dotychczasową historię obciążeń z tego tytułu (sporadyczne przypadki na przestrzeni kilku lat), nie istnieje możliwość wiarygodnego wartościowego oszacowania zobowiązań warunkowych z tego tytułu. Tym nie mniej Zarząd jest świadomy istnienia takiego ryzyka w wyniku czego jest tworzona rezerwa na naprawę gwarancyjne.

Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone przez Spółki z Grupy MIRBUD inwestorom, powstałe, trwające i wygasłe w okresie od 01.01.2013r.– do 31.12.2013r przedstawiają się następująco:

*Tabela: Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji należytego wykonania umów udzielone przez Grupę MIRBUD*

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A	35 358
STU HESTIA S.A.	15 240
Euler Hermes S.A.	985
GOTHAER (PTU S.A.)	577
GENERALI	4 975
PZU S.A.	593
TUZ	97
ALLIANZ	91
BANK MILLENIUM S.A.	5 802
<b>Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji należytego wykonania umowy</b>	<b>63 718</b>

*Tabela: Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone przez Spółki z Grupy MIRBUD.*

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
STU HESTIA S.A.	20 821
WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A.	19 249
BANK MILLENIUM S.A.	399
<b>Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek</b>	<b>40 469</b>

*Tabela: Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji tytułu gwarancji zapłaty wierzytelności udzielone przez Spółki z Grupy MIRBUD*

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
RAIFFEISEN Bank Polska S.A.	<b>4 800 EUR</b>

Zobowiązania warunkowe z tytułu poręczeń i gwarancji na rzecz innych jednostek to przede wszystkim gwarancje wystawione przez towarzystwa ubezpieczeniowe i banki na rzecz kontrahentów Spółki na

zabezpieczenie ich roszczeń w stosunku do Spółki, głównie z tytułu umów budowlanych. Towarzystwom ubezpieczeniowym i bankom przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółki.

Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD nie udzielały poręczeń i gwarancji.

W okresie sprawozdawczym wystąpiły następujące zmiany zobowiązań warunkowych:

1. Wzrost o 29 387 tys. zł (86%) w stosunku do ostatniego rocznego okresu sprawozdawczego zobowiązań warunkowych z tytułu gwarancji należytego wykonania umowy, głównie pozycji zobowiązań wobec Warta S.A.
2. Spadek zobowiązań o 6 352 tys. zł (14%) w stosunku do ostatniego rocznego okresu sprawozdawczego zobowiązań warunkowych z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielonych inwestorom, głównie pozycji zobowiązań wobec STU Hestia.
3. Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji zapłaty wierzytelności pozostały na tym samym poziomie.

### 3.17. Sprawozdawczość wg segmentów rynku.

Podstawowym układem sprawozdawczym przyjętym przez Grupę Kapitałową MIRBUD jest układ według segmentów branżowych. Ustala się następujące segmenty działalności wyodrębnione według poszczególnych rodzajów działalności:

L.p.	Rodzaj działalności
1.	<b>Sprzedaż usług budowlano-montażowych, w tym:</b>
	budynki mieszkalne:
	budynki użytku publicznego
	budynki produkcyjne, usługowe, handlowe
	roboty inżynieryjno-drogowe
2.	<b>Działalność developerska</b>
3.	<b>Sprzedaż usług wynajmu</b>
4.	<b>Sprzedaż pozostałych usług</b>
5.	<b>Sprzedaż materiałów i towarów</b>

Przychody segmentów są przychodami od klientów zewnętrznych dającymi się przyporządkować bezpośrednio do danego segmentu. Koszty segmentu są kosztami sprzedaży zewnętrznym klientom, które wynikają z działalności operacyjnej danego segmentu.

#### 3.17.1. Struktura sprzedaży, kosztów i rentowność Grupy MIRBUD wg segmentów

Strukturę przychodów ze sprzedaży, kosztów sprzedaży oraz rentowność wg segmentów działalności dla Grupy MIRBUD w 2013 roku w porównaniu do 2012 roku przedstawiają poniższe tabele:

Tabela. Sprzedaż realizowana przez Grupę MIRBUD w okresach 01.01.2013- 31.12.2013 oraz 01.01.2012- 31.12.2012 wg segmentów

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów %	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów %
	01.01.2013-31.12.2013r.		01.01.2012-31.12.2012r.	
<b>Sprzedaż usług budowlano-montażowych:</b>	<b>861 833</b>	<b>91,95</b>	<b>510 257</b>	<b>86,51</b>
- budynki mieszkalne	0	0	0	0
- budynki użytku publicznego	119 688	13,89	96 537	18,92
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	223 318	26,14	307 349	60,23
- roboty inżynieryjno-drogowe	516 827	59,97	106 371	20,85
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>21 330</b>	<b>2,28</b>	<b>37 859</b>	<b>6,42</b>
<b>Sprzedaż usług wynajmu</b>	<b>35 330</b>	<b>3,77</b>	<b>32 423</b>	<b>5,50</b>
<b>Sprzedaż pozostałych usług</b>	<b>3 058</b>	<b>0,33</b>	<b>3 166</b>	<b>0,58</b>
<b>Sprzedaż materiałów i towarów</b>	<b>15 750</b>	<b>1,68</b>	<b>5 833</b>	<b>0,99</b>
<b>SUMA</b>	<b>937 301</b>	<b>100,00</b>	<b>589 808</b>	<b>100,00</b>

Struktura sprzedaży Grupy w 2013r. uległa znacznym zmianom w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Grupy stanowiły usługi budowlano-montażowe ok 92% całości sprzedaży. Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowały: roboty inżynieryjno drogowe ok. 60% ( wzrost udziału w sprzedaży o ok.39% względem roku 2012) sprzedaż usług w segmencie budynków produkcyjnych, usługowych i handlowych, które stanowiły prawie 26% tych usług (spadek udziału o ok. 24% względem roku ubiegłego) oraz w segmencie budynków użytku publicznego prawie 14% przychodów (spadek udziału o ponad 4% versus rok 2012).

W okresie sprawozdawczym znacznie spadł udział przychodów z działalności deweloperskiej w przychodach ze sprzedaży z 6,42% w 2012r. do 2,28% w okresie sprawozdawczym , oraz zmniejszył się udział sprzedaży usług wynajmu z 5,50% w 2012r do 3,77 w roku 2013.

W 2013r. pozostałe segmenty przychodów jak i zmiany ich udziału miały charakter marginalny.

Zmiana struktury sprzedaży w Grupie wynikała głównie z:

- realizacji przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. inwestycji w sektorze inżynieryjno drogowym – dokończenie budowy dwóch odcinków autostrady A1
- braku w tym okresie zakończonych inwestycji deweloperskich
- skoncentrowaniu się MIRBUD S.A. na realizacji najbardziej rentownych prestiżowych projektów

Tabela. Koszty sprzedaży realizowanej przez Grupę MIRBUD w okresach 01.01.2013- 31.12.2013 oraz 01.01.2012- 31.12. 2012 wg segmentów

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży		Koszty sprzedaży	
	01.01.2013- 31.12.2013r.	Struktura kosztów %	01.01.2012- 31.12.2012r.	Struktura kosztów %
<b>Sprzedaż usług budowlano-montażowych:</b>	<b>823 900</b>	<b>93,36</b>	<b>497 776</b>	<b>89,17</b>
- budynki mieszkalne	-3 233	0	0	0
- budynki użytku publicznego	113 281	13,75	93 814	18,85
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	209 349	25,41	278 558	55,96
- roboty inżynieryjno-drogowe	504 503	61,23	125 404	25,19
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>18 679</b>	<b>2,12</b>	<b>30 543</b>	<b>5,47</b>
<b>Sprzedaż usług wynajmu</b>	<b>21 275</b>	<b>2,41</b>	<b>20 893</b>	<b>3,74</b>
<b>Sprzedaż pozostałych usług</b>	<b>4 202</b>	<b>0,48</b>	<b>4 023</b>	<b>0,72</b>
<b>Sprzedaż materiałów i towarów</b>	<b>14 408</b>	<b>1,63</b>	<b>4 990</b>	<b>0,89</b>
<b>SUMA</b>	<b>882 464</b>	<b>100,00</b>	<b>558 225</b>	<b>100,00</b>

Tabela. Rentowność dla Grupy MIRBUD w okresie 01.01.2013- 31.12.2013 oraz 01.01.2012- 31.12.2012 wg segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/strata ze sprzedaży		Zysk/strata ze sprzedaży	
	01.01.2013 - 31.12.2013r.	Rentowność sprzedaży %	01.01.2012- 31.12.2012r.	Rentowność sprzedaży %
<b>Sprzedaż usług budowlano-montażowych:</b>	<b>37 933</b>	<b>4,40</b>	<b>12 481</b>	<b>2,45</b>
- budynki mieszkalne	3 233	0	0	0
- budynki użytku publicznego	6 407	5,35	2 723	2,82
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	15 969	7,09	28 791	9,37
- roboty inżynieryjno-drogowe	12 324	2,38	-19 033	-17,89
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>2 651</b>	<b>12,43</b>	<b>7 316</b>	<b>19,32</b>
<b>Sprzedaż usług wynajmu</b>	<b>14 055</b>	<b>39,78</b>	<b>11 530</b>	<b>35,56</b>
<b>Sprzedaż pozostałych usług</b>	<b>-1 144</b>	<b>-37,41</b>	<b>-857</b>	<b>-27,06</b>
<b>Sprzedaż materiałów i towarów</b>	<b>1 342</b>	<b>8,52</b>	<b>843</b>	<b>14,45</b>
<b>SUMA</b>	<b>54 837</b>	<b>5,85</b>	<b>31 583</b>	<b>5,35</b>

W 2013r Grupa osiągnęła dodatni wynik finansowy we wszystkich istotnych segmentach działalności.

Grupa poprawiła swoją rentowność na sprzedaży o 0,5%, co wynikało głównie z:

- znacznemu zwiększeniu poziomu przychodów jak i poprawie rentowności sprzedaży na robotach inżynieryjno-drogowych ( z – 17,89% w 2012r na 2,38% w 2013r)
- poprawie rentowności na sprzedaży usług wynajmu do poziomu prawie 40% oraz usług budowlano-montażowych w segmencie budynków użytku publicznego do poziomu ponad 5%

-utrzymania się wysokiego poziomu rentowności w segmencie budynków produkcyjnych, handlowych i usługowych (ponad 7%)

### **3.18. Skutki zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności;**

W okresie objętym raportem nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej MIRBUD. Nie wystąpiły także zmiany dotyczące połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji czy zaniechania działalności

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

Emitent nie publikował prognoz na rok 2013.

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

#### **3.20.1. Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji MIRBUD S.A.**

W okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. struktura własnościowa akcjonariuszy posiadających ponad 5% głosów na walnym zgromadzeniu uległa zmianie i na dzień 31.12.2013r przedstawiała się następująco:

Na dzień 31.12.2013r. kapitał zakładowy Spółki wynosi 7.500.000 złotych i jest podzielony na 75.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego

I.p.	Seria akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji	Kapitał zakładowy zarejestrowany	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
1	A	19 500 000	0,10 zł	1 950	gotówka	22.12.2006r.
2	B	14 625 000	0,10 zł	1 462	gotówka	22.12.2006r.
3	C	2 264 000	0,10 zł	226	gotówka	22.12.2006r.
4	D	3 611 000	0,10 zł	361	gotówka	22.12.2006r.
5	E	5 000 000	0,10 zł	500 0	gotówka	11.12.2009r.
6	F	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	03.03.2010r.
7	G	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	19.05.2010r.



8	H	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	18.08.2010r.
<b>Razem</b>		<b>75 000 000</b>		<b>7 500</b>		

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31 grudnia 2013 roku była następująca:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym
Jerzy Mirgos	30 156 112	40,21%
Pioneer Peakao Investment Management S.A.	6 399 355	8,53%
Pozostali akcjonariusze	38 444 533	51,26%
<b>Razem</b>	<b>75 000 000</b>	<b>100,00%</b>

Na dzień sporządzenia raportu Struktura akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta nie uległa zmianie

### 3.20.2. Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 31.12.2013r. kapitał zakładowy Spółki wynosi 200 200 złotych i jest podzielony na 2 002 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każdy.

W okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. struktura własnościowa akcjonariuszy posiadających ponad 5% głosów na walnym zgromadzeniu nie uległa zmianie i na dzień sporządzenia raportu przedstawia się następująco:

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego w okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2013r i na dzień sporządzenia raportu

Nazwa jednostki	Ilość posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji PLN	Kapitał podstawowy w tys zł	Udział w kapitale zakładowym PBDiM KOBYLARNIA S.A.
MIRBUD	2 002 000	0,10	200	100%
<b>Razem</b>	<b>2 002 000</b>	<b>0,10</b>	<b>200</b>	<b>100%</b>

### 3.20.3. Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji JHM DEVELOPMENT SA

W okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013 struktura własnościowa akcjonariuszy posiadających ponad 5% głosów na walnym zgromadzeniu nie uległa zmianie i na dzień sporządzenia raportu przedstawia się następująco:

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego na dzień 31.12.2013

Nazwisko i imię / Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	90 000 000	72,00 %
PIONEER PEKAO INVESTMENT MANAGEMENT SA	7 880 000	6,30 %
Jerzy Mirgos	7 032 914	5,63 %
Pozostali akcjonariusze	20 087 086	16,07 %
<b>RAZEM</b>	<b>125 000 000</b>	<b>100,00 %</b>

### 3.20.4. Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% udziałów Marywilka 44 Sp. z o.o.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiła zmiana udziałowców w spółce Marywilka 44 Sp. z o.o., a struktura własności kapitału przedstawia się następująco:

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego Spółki Marywilka 44 na dzień sporządzenia raportu

Struktura akcjonariatu	Liczba udziałów	Udział w kapitale
JHM DEVELOPMENT S.A.	639 800	91,4 %
KUPIEC WARSZAWSKI Sp. z o.o. w upadłości	60 200	8,6 %
<b>RAZEM</b>	<b>700 000</b>	<b>100,0 %</b>

### 3.20.5. Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% udziałów JHM 1 Sp. z o.o.

Struktura własności kapitału podstawowego spółki JHM 1 Sp. z o.o. w raportowanym okresie nie uległa zmianie i przedstawia się następująco:

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego Spółki JHM 1 na dzień sporządzenia raportu

Struktura akcjonariatu	Liczba udziałów	Udział w kapitale
JHM DEVELOPMENT S.A.	108 000	100,00 %
<b>RAZEM</b>	<b>108 000</b>	<b>100,00 %</b>

### 3.20.6. Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% udziałów JHM 2 Sp. z o.o.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiła zmiana udziałowców w spółce JHM 2 Sp. z o.o., a struktura własności kapitału przedstawia się następująco:

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego Spółki JHM 2 na dzień sporządzenia raportu

Udziałowcy	Liczba udziałów	Udział w kapitale
JHM DEVELOPMENT S.A.	206 000	100,00%
<b>RAZEM</b>	<b>206 000</b>	<b>100,00%</b>

### 3.20.7. Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% udziałów JHM 3 Sp. z o.o.

Struktura własności kapitału podstawowego spółki JHM 3 Sp. z o.o. w trakcie okresu sprawozdawczego nie uległa zmianie i na dzień sporządzenia raportu przedstawia się następująco:

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego Spółki JHM 3 na dzień sporządzenia raportu

Struktura akcjonariatu	Liczba udziałów	Udział w kapitale
JHM DEVELOPMENT S.A.	130 000	100,00 %
<b>RAZEM</b>	<b>130 000</b>	<b>100,00 %</b>

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

Łączna liczba akcji spółki dominującej będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie w okresie od przekazania poprzedniego raportu i na dzień przekazania aktualnego raportu przedstawiała się następująco:

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień przekazania raportu za rok 2013.

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos wraz z podmiotem zależnym	Prezes Zarządu	32 101 272 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3.210.127 zł	42,8%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	39 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3,90 zł	0,00 %
<b>RAZEM</b>		<b>32 101 311 akcji</b>	<b>42,8%</b>

Łączna liczba akcji MIRBUD S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12.2013 roku przedstawia się następująco:

*Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12.2013r.*

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos wraz z podmiotem zależnym	Prezes Zarządu	32 101 272 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3.210.127 zł	42,8%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	39 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3,90 zł	0,00 %
<b>RAZEM</b>		<b>32 101 311 akcji</b>	<b>42,8%</b>

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

### **3.22. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.**

W okresie objętym niniejszym raportem:

- a) nie toczyły się żadne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta
- b) nie toczyły się żadne postępowania dotyczące dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta

Znaczącym z uwagi na kwotę sporu jest postępowanie MIRBUD S.A. przeciwko ATM Studio S.A.. Spółka złożyła pod datą 31 maja 2012 roku pozew przeciwko ATM STUDIO Sp. z o.o. z/s w Warszawie o zapłatę kwoty 10.140.349,72 zł, na którą składają się:

1. kwota należności głównej 9.994.404,04zł
2. odsetki ustawowe w kwocie łącznej 145.945,68 zł.

Strony w umowie ustaliły wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie robót objętych umową w kwocie netto 37.000.000,00 zł + podatek VAT. Termin na wykonanie pierwszego etapu umowy strony ustaliły na dzień 01.07.2011r.

Na podstawie aneksu z dnia 08.04.2011 r. podwyższyły wynagrodzenie za pracę dodatkowe o kwotę 330.045,74 zł + podatek VAT. Aneksem nr 2 z dnia 29.07.2011 r. podwyższono wynagrodzenie o kwotę

netto 125.583,00 zł + podatek VAT. Termin realizacji robót objętych aneksem nr 2 oznaczono na dzień 25.08.2011r. Aneksem nr 3 z dnia 24.08.2011 r. do w/w umowy kolejny raz podwyższono wynagrodzenie netto o 269.903,00 zł + podatek VAT. Termin realizacji robót objętych aneksem oznaczono na dzień 31.10.2011 r. Łączna wartość prac dodatkowych zleconych MIRBUD S.A. na podstawie w/w aneksów wyniosła 725.531,74 zł netto (892 404,04 zł brutto).

Spółka wywiązała się z w/w umowy – zakończenie prac 05.08.2011 r. Obiekt został odebrany przez Inwestora, a studio filmowo – telewizyjne w Warszawie przy ul. Jeziorowej, Wał Miedzeszyński zostało oddane do użytku. Inwestor pod data 25.08.2011 r. uzyskał pozwolenie na użytkowanie wybudowanego obiektu. W dniu 28.10.2011 r. został sporządzony protokół odbioru końcowego.

Termin wykonania robót został przesunięty w stosunku do umownego terminu zakończenia robót określonego w umowie z przyczyn, za które MIRBUD S.A. nie ponosi odpowiedzialności, i tak:

- z uwagi na warunki atmosferyczne, w tym wysoki stan wód gruntowych w VI i VII.2010r.,
- wysoki stan wody w rz. Wiśle, a nawet zagrożenia powodzią w miesiącu wrześniu 2010 r.
- w okresie od listopada 2010 r. do marca 2011 r. z uwagi na bardzo niskie temperatury,
- z powodu braków w dokumentacji wykonawczej i opóźnień w jej otrzymaniu od Inwestora.

Spółka w latach poprzednich zawiązała rezerwy na kary umowne z tytułu nieterminowego wykonania kontraktu w wysokości 599.400 zł

Pomimo faktycznego zakończenia robót objętych umową w miesiącu sierpniu 2011 r., przekazania w miesiącu wrześniu kluczy do pomieszczeń i rozpoczęcia użytkowania obiektu protokół odbioru końcowego robót objętych umową zatytułowany „Protokół Odbioru Końcowego II” został sporządzony i podpisany przez strony w dniu 10.11.2011 r.

W dniu 05 grudnia 2012 r. MIRBUD wystawił fakturę końcową za roboty budowlane wykonane na podstawie umowy - faktura nr 1704/001/11 i za roboty dodatkowe - faktura nr 1705/001/11.

MIRBUD S.A. dwukrotnie doręczył w/w faktury, wskazując na brak podstaw do ich odesłania. Wynagrodzenie określone w umowie było wynagrodzeniem ryczałtowym. Wobec powyższego Spółka nasza nie zgodziła się z twierdzeniem Inwestora, że brak jest możliwości określenia wysokości wynagrodzenia, w sytuacji, gdy część usterek nie została jeszcze usunięta, tym bardziej, że usterki nie były na tyle istotne, aby uniemożliwiały użytkowanie i korzystanie z obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Zdaniem MIRBUD S.A. faktury zostały wystawione po dacie dokonania odbioru końcowego robót, zgodnie z treścią umowy. W § 11 ust 5 umowy z dnia 31.05.2010 r. strony uzgodniły, że celem odbioru końcowego jest w szczególności przejęcie przez Inwestora obiektu będącego przedmiotem umowy wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie.

Pomimo wywiązania się przez MIRBUD S.A. z w/w umowy, przekazania wybudowanego obiektu, jak również usunięcia wszystkich usterek, Inwestor nie zapłacił w całości należnego wynagrodzenia, w tym wynagrodzenia za roboty dodatkowe.

W związku z powyższym Zarząd naszej Spółki złożył pozew w Sądzie Okręgowym w Łodzi o zapłatę ww. kwot. Na dzień dzisiejszy w Sądzie tym odbyły się dwie sprawy z przesłuchaniem świadków.

Na dzień dzisiejszy Zarząd Spółki MIRBUD S.A. nie widzi zagrożenia utraty wartości należności.

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

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

### 3.24. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

W Grupie MIRBUD podmiotem wiodącym jest spółka dominująca MIRBUD S.A. i w razie potrzeby to ona udzieliła poręczeń za jednostki zależne, które przede wszystkim stanowią zabezpieczenie kredytów zaciągniętych przez:

- JHM Development na realizacji inwestycji deweloperskich,
- Marywilska 44 sp z o.o. na refinansowania nakładów inwestycyjnych

Aktualny na 31.12.2013r stan poręczeń kredytów przedstawia poniższe tabele:

#### MIRBUD S.A.

Tabela: Poręczenia udzielone przez MIRBUD S.A. wg stanu na 31.12.2013r w tys. PLN

Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2013r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	40 000	13 336	15.03.2016r.
JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu PKO B.P.S.A.	18 000	3 967	27.09.2015r.
JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu PKO B.P.S.A.	7 500	3 270	26.08.2014r.
JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu BZ WBK	28 800	14 241	30.06.2015r.
JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGŻ S.A.	15 000	426	16.12.2013r.

JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu Alior Bank S.A.	12 975	8 967	31.12.2016r.
JHM 1 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu Raiffeisen S.A.	20 454	12 565	31.07.2019r.
	<b>Razem</b>	<b>142 729</b>	<b>56 772</b>	

#### JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła poręczeń na rzecz spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o., JHM2 Sp. z o.o. i JHM 3 Sp. z o.o. Poręczenia dotyczą kredytów zaciągniętych przez te spółki na działalność inwestycyjną.

*Tabela: Poręczenia i gwarancje zapłaty wiarytelności udzielone przez JHM DEVELOPMENT SA na 31.12.2013r w tys*

Na czyją rzecz	Tytuł	Wartość poręczenia/ gwarancji	Wartość zobowiązania na 31.12.2013r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
JHM 1 Sp. z o.o.	Gwarancja z tytułu kredytu na rzecz Raiffeisen Bank Polska	4 800 eur	4 800 eur	20-10-2021
JHM 2 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu na rzecz PKO BP	12 567 pln	7 785 PLN	31-12-2022
JHM 3 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu na rzecz PEKAO SA	20 400 pln	3 702 PLN	31-07-2016

Spółka zależna Marywilska 44 Sp. z o.o. na dzień 31.12.2013r udzieliła bankowych gwarancji w wysokości 500 tys. zł na zabezpieczenie kaucji gwarancyjnych do zawartych umów na dzierżawę dla Miejskiego Przedsiębiorstwa Robót Ogrodniczych Sp. z o.o. oraz dla Zarządu Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Białołęka m. St. Warszawy na kwotę 1.803 tys. PLN.

Pozostałe spółki grupy JHM DEVELOPMENT nie udzielały poręczeń i gwarancji.

#### PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Spółka nie udzielała poręczeń

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

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

Najważniejszym czynnikiem wpływającym na rozwój jest koniunktura w krajowym sektorze budowlanym, która w bezpośredni sposób jest uzależniona od stopy wzrostu PKB, poziomu inwestycji krajowych, czy pozycji konkurencyjnej Spółek z Grupy MIRBUD określającej ich zdolność do pozyskiwania

kontraktów i klientów. Ta z kolei w ocenie Zarządu jednostki dominującej zależeć będzie przede wszystkim od:

#### Czynników zewnętrznych

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

#### Czynników wewnętrznych

- dobrej kondycji finansowej Spółek z Grupy w szczególności MIRBUD S.A.,
- ugruntowanej pozycji w sektorze budownictwa kubaturowego przemysłowego,
- systematycznego rozwoju Grupy w branży inżynierijsko-drogowej,
- systematycznego wypełniania portfela zamówień na lata 2014 i 2015
- zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2014 i 2015
- dalszego rozwijania działalności deweloperskiej poprzez realizację projektów w Koninie i Żyrardowie
- dalszego systematycznego rozwoju spółki MARYWILSKA 44 sp z o.o.
- rozwijania przez spółki zależne JHM DEVELOPMENT S.A. działalności w zakresie budowy powierzchni handlowych pod wynajem
- wysokości poziomu marży na realizacji kontraktów osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji oraz ulepszanie rozwiązań technicznych realizacji budowy, także dzięki realizacji procesu opracowania i wdrażania informatycznego systemu zarządzania (nowoczesny system zarządzania w opinii Emitenta wpłynie na poprawę kontroli nad działalnością operacyjną dzięki szczegółowym bieżącym analizom poszczególnych projektów, usprawni ewidencję finansów, wpłynie pozytywnie na efektywność pracy i ograniczy ryzyko działalności podstawowej),
- ustabilizowania się na wysokim poziomie sprzedaży jednostek mieszkalnych w realizowanych inwestycjach deweloperskich,
- dalszych inwestycji w nowoczesny park maszynowy,
- osiągnięcia zgodnych z planowanymi wyników finansowych przez spółki zależne w Grupie



**3.26. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta.**

Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Emitenta, jednostek zależnych i możliwości realizacji zobowiązań zawarte są w przedstawionych poniżej notach uzupełniających do sprawozdania finansowego za rok 2013.

**Rzeczowe aktywa trwałe**

Nota 1.1 Zmiany stanu głównych składników rzeczowych aktywów trwałych brutto, zmiany amortyzacji i umorzenia oraz wartości netto aktywów trwałych w okresie od 01 stycznia 2013r. do 31 grudnia 2013r.

	Grunty	Budynki, budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2013r.</b>	<b>21 799</b>	<b>36 725</b>	<b>38 210</b>	<b>13 276</b>	<b>3 012</b>	<b>5 435</b>	<b>118 457</b>
<b>Zwiększenia (z tytułu):</b>	<b>3</b>	<b>507</b>	<b>7 370</b>	<b>1 607</b>	<b>482</b>	<b>1 184</b>	<b>11 153</b>
zakupu	3	0	782	1 025	152	1 132	3 094
wykonania we własnym zakresie	0	0	0	0	0	2	2
przyjęcia z inwestycji	0	507	111	0	127	0	745
pozostałe	0	0	6 477	582	203	50	7 312
<b>Zmniejszenia (z tytułu):</b>	<b>10 911</b>	<b>0</b>	<b>1 158</b>	<b>1 343</b>	<b>0</b>	<b>6 135</b>	<b>19 547</b>
sprzedaży	0	0	1 144	1 317	0	469	2 930
likwidacji	0	0	14	26	0	0	40
pozostałe	10 911*	0	0	0	0	5 666	16 577
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2013r.</b>	<b>10 891</b>	<b>37 232</b>	<b>44 422</b>	<b>13 540</b>	<b>3 494</b>	<b>484</b>	<b>110 063</b>
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 01.01.2013r.</b>	<b>0</b>	<b>2 871</b>	<b>16 219</b>	<b>7 707</b>	<b>1 448</b>	<b>0</b>	<b>28 245</b>
<b>Amortyzacja bieżąca za okres</b>	<b>0</b>	<b>1 167</b>	<b>2 478</b>	<b>994</b>	<b>737</b>	<b>0</b>	<b>5 376</b>
<b>Zmniejszenia (z tytułu):</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>756</b>	<b>1 259</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 015</b>
sprzedaży	0	0	743	1 247	0	0	1 990
likwidacji	0	0	13	12	0	0	25
pozostałe	0	0	0	0	0	0	0
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 31.12.2013r.</b>	<b>0</b>	<b>4 038</b>	<b>17 941</b>	<b>7 442</b>	<b>2 185</b>	<b>0</b>	<b>31 606</b>
<b>Wartość netto na dzień 01.01.2013r.</b>	<b>21 802</b>	<b>33 854</b>	<b>21 991</b>	<b>5 569</b>	<b>1 564</b>	<b>5 435</b>	<b>90 212</b>
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2013r.</b>	<b>10 891</b>	<b>33 194</b>	<b>26 481</b>	<b>6 098</b>	<b>1 309</b>	<b>484</b>	<b>78 457</b>

\*Zmiana spowodowana przekwalifikowaniem nieruchomości gruntowej położonej w Woli Pękoszewskiej o wartości 7 124 tys. zł i nieruchomości gruntowej położone w Rawie, przy ul. Białej o wartości 3 787 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne.

Nota 1.2 Zmiany stanu głównych składników rzeczowych aktywów trwałych brutto, zmiany amortyzacji i umorzenia oraz wartości netto aktywów trwałych w okresie od 01 stycznia 2012r. do 31 grudnia 2012r.

	Grunty	Budynki, budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2012r.</b>	<b>24 506</b>	<b>35 135</b>	<b>40 379</b>	<b>13 726</b>	<b>2 879</b>	<b>7 424</b>	<b>124 049</b>
<b>Zwiększenia (z tytułu):</b>	<b>5 233</b>	<b>1 590</b>	<b>1 542</b>	<b>1 280</b>	<b>133</b>	<b>18 180</b>	<b>27 958</b>
Zakupu	5 233	47	270	1 064	133	18 180	24 927
Wykonania we własnym zakresie	0	0	0	0	0	0	0
Przyjęcia z inwestycji	0	1 543	12	0	0	0	1 555
Pozostałe	0	0	1 260	216	0	0	1 476
<b>Zmniejszenia (z tytułu):</b>	<b>7 940</b>	<b>0</b>	<b>3 711</b>	<b>1 730</b>	<b>0</b>	<b>20 169</b>	<b>33 550</b>
Sprzedaży	0	0	111	1 730	0	0	1 841
Likwidacji	0	0	16	0	0	19	35
Pozostałe	7 940	0	3 584	0	0	20 150	31 674
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2012r.</b>	<b>21 799</b>	<b>36 725</b>	<b>38 210</b>	<b>13 276</b>	<b>3 012</b>	<b>5 435</b>	<b>118 457</b>
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 01.01.2012r.</b>	<b>0</b>	<b>1 794</b>	<b>16 882</b>	<b>8 133</b>	<b>855</b>	<b>0</b>	<b>27 664</b>
<b>Amortyzacja bieżąca za okres</b>	<b>0</b>	<b>1 077</b>	<b>3 069</b>	<b>1 005</b>	<b>593</b>	<b>0</b>	<b>5744</b>
<b>Zmniejszenia (z tytułu):</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 732</b>	<b>1 431</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 163</b>
Sprzedaży	0	0	140	1 431	0	0	1 571
Likwidacji	0	0	8	0	0	0	8
Pozostałe	0	0	3 584	0	0	0	3 584
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 31.12.2012r.</b>	<b>0</b>	<b>2 871</b>	<b>16 219</b>	<b>7 707</b>	<b>1 448</b>	<b>0</b>	<b>28 245</b>
<b>Wartość netto na dzień 01.01.2012r.</b>	<b>24 506</b>	<b>33 341</b>	<b>23 497</b>	<b>5 593</b>	<b>2 024</b>	<b>7 424</b>	<b>96 385</b>
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2012r.</b>	<b>21 799</b>	<b>33 854</b>	<b>21 991</b>	<b>5 569</b>	<b>1 564</b>	<b>5 435</b>	<b>90 212</b>

**Wartości niematerialne**

Nota 2.1 Zmiany wartości niematerialnych w okresie od 01 stycznia 2013r. do 31 grudnia 2013r

	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje i oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Razem
<b>Wartość brutto wartości niematerialnych na dzień 01.01.2013r.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>844</b>	<b>0</b>	<b>844</b>
<b>Zwiększenia (z tytułu):</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 932</b>	<b>0</b>	<b>4 932</b>
zakup	0	0	62	0	62
przyjęcia z inwestycji	0	0	4 870	0	4 870
pozostałe	0	0	0	0	0
<b>Zmniejszenia (z tytułu):</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
sprzedaży	0	0	0	0	0
likwidacji	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0
<b>Wartość brutto wartości niematerialnych na dzień 31.12.2013r.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 776</b>	<b>0</b>	<b>5 776</b>
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 01.01.2013r.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>642</b>	<b>0</b>	<b>642</b>
<b>Amortyzacja bieżąca za okres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>200</b>
<b>Zmniejszenia (z tytułu):</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
sprzedaży	0	0	0	0	0
likwidacji	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 30.09.2013r.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>842</b>	<b>0</b>	<b>842</b>
<b>Wartość netto wartości niematerialnych na dzień 01.01.2013r.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>202</b>	<b>0</b>	<b>202</b>
<b>Wartość netto wartości niematerialnych na dzień 31.12.2013r.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 934</b>	<b>0</b>	<b>4 934</b>

Nota 2.2 Zmiany wartości niematerialnych w okresie od 01 stycznia 2012r. do 31 grudnia 2012r

	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje i oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto wartości niematerialnych dzień 01.01.2012r.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>805</b>	<b>0</b>	<b>805</b>
Zwiększenia (z tytułu):	0	0	39	0	39
Zakupu	0	0	39	0	39
wykonania we własnym zakresie	0	0	0	0	0
Pozostałe	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (z tytułu):	0	0	0	0	0
Sprzedaży	0	0	0	0	0
Likwidacji	0	0	0	0	0
Pozostałe	0	0	0	0	0
<b>Wartość brutto wartości niematerialnych na dzień 31.12.2012r.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>844</b>	<b>0</b>	<b>844</b>
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 01.01.2012r.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>470</b>	<b>0</b>	<b>470</b>
<b>Amortyzacja bieżąca za okres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>172</b>	<b>0</b>	<b>172</b>
Zmniejszenia (z tytułu):	0	0	0	0	0
Sprzedaży	0	0	0	0	0
Likwidacji	0	0	0	0	0
Pozostałe	0	0	0	0	0
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 31.12.2012r.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>642</b>	<b>0</b>	<b>642</b>
<b>Wartość netto wartości niematerialnych na dzień 01.01.2012r.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>335</b>	<b>0</b>	<b>335</b>
<b>Wartość netto wartości niematerialnych na dzień 31.12.2012r.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>202</b>	<b>0</b>	<b>202</b>

### Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.

Grupa kapitałowa MIRBUD posiada na dzień 31 grudnia 2013 roku następujące grunty w użytkowaniu wieczystym:

- prawo wieczystego użytkowania gruntu o powierzchni 303m<sup>2</sup>, położonego w Skierniewicach, przy ul. Sienkiewicza 1, o wartości 14 tys. zł.
- prawo wieczystego użytkowania gruntu o powierzchni 45 740m<sup>2</sup>, położonego w Kobylarni, o wartości 375 tys. zł.
- prawo wieczystego użytkowania gruntu o powierzchni 57 841m<sup>2</sup>, położonego w Kobylarni, o wartości 869 tys. zł.

### Struktura własnościowa rzeczowych aktywów trwałych

	Stan na 31.12.2013r	Stan na 31.12.2012r
Aktywa własne	58 899	75 104
Aktywa używane na podstawie leasingu	19 558	15 108
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>	<b>78 457</b>	<b>90 212</b>

Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne pozostające w dyspozycji Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 31 grudnia 2013r. osiągnęły wartość łącznie 78 457 tys. zł. W okresie od 01 stycznia 2013r. do 31 grudnia 2013r. roku Spółki w Grupie Kapitałowej MIRBUD nie dokonywały odpisów aktualizujących z tytułu utraty ich wartości.

### Leasing operacyjny

Na dzień 31.12.2013 r. Spółka posiada następujące obce środki trwałe nieamortyzowane lub nieumarzane przez jednostkę, używane na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym leasingu:

Lp	Przedmiot leasingu	Nr umowy leasingu	Okres leasingu	
1	Samochód dostawczy ISUZU D-MAX	L-4405511-1	09.05.2013	08.05.2016
2	Samochód dostawczy ISUZU D-MAX	L-4405211-1	09.05.2013	08.05.2015
3	Samochód dostawczy ISUZU D-MAX	L-4405012-1	09.05.2013	08.05.2015
4	Samochód dostawczy ISUZU D-MAX	L-4404911-1	09.05.2013	08.05.2015

5	Samochód dostawczy ISUZU D-MAX	L-4404113-1	09.05.2013	08.05.2015
6	Samochód dostawczy ISUZU D-MAX	L-4405422-1	09.05.2013	08.05.2016
7	Samochód dostawczy ISUZU D-MAX	L-4405811-1	16.05.2013	15.05.2016
8	Samochód dostawczy ISUZU D-MAX	L-4405311-1	16.05.2013	15.05.2015
9	Samochód dostawczy ISUZU D-MAX	L-4405711-1	12.06.2013	11.06.2016
10	Samochód dostawczy ISUZU D-MAX	L-4405611-1	12.06.2013	11.06.2016
11	Samochód dostawczy ISUZU D-MAX	L-4538011-1	23.07.2013	22.07.2015
12	Samochód dostawczy ISUZU D-MAX	L-4537812-1	23.07.2013	22.07.2015
13	Samochód dostawczy ISUZU D-MAX	L-4565712-1	19.07.2013	18.07.2015
14	Samochód dostawczy ISUZU D-MAX	L-4565912-1	19.07.2013	18.07.2015
15	Samochód dostawczy ISUZU D-MAX	L-4565812-1	19.07.2013	18.07.2015
16	Samochód dostawczy ISUZU D-MAX	L-4609912-1	06.08.2013	05.08.2015

Wartość łączna przedmiotów leasingu wynosi 1 225 tys. zł. Cena zakupu na zakończenie umowy leasingu wynosi 768 tys. zł. Na dzień rozpoczęcia leasingu łączna wartość bieżących opłat leasingowych wynosi 458 tys. zł. Na koniec umowy leasingowej nie następuje przeniesienie na leasingobiorcę własności przedmiotu leasingu.

Na zakończenie umowy cena zakupu przedmiotów leasingu będzie wyższa od jego wartości godziwej. Wartość bieżąca rat leasingowych jest niższa, niż wartość godziwa przedmiotu leasingowego na dzień rozpoczęcia leasingu.

Zgodnie z MSR 17 umowy leasingowe, w których leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, Spółka klasyfikuje 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.

#### **Leasing zwrotny**

W dniu 18 lutego 2010 roku Spółka dominująca zawarła umowę leasingu finansowego zwrotnego, której przedmiotem były maszyny budowlane. Zgodnie z MSR 17 Spółka dokonała rozliczenia w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży przedmiotu leasingu nad jego wartością bilansową w kwocie 2 459 tys. zł przez okres trwania umowy leasingu (35 miesięcy). Zakończenie umowy leasingu finansowego zwrotnego nastąpiło w styczniu 2013 roku.

### Inwestycje długoterminowe

Zgodnie z MSR 27 pkt 37, inwestycje długoterminowe - udziały w jednostkach zależnych niezaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (bądź niewchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży), zgodnie z MSSF 5 Spółka ujmuje w cenie nabycia. Na dzień bilansowy przeprowadzono test na utratę wartości, który nie wykazał potrzeby dokonywania odpisów aktualizujących wartości udziałów/akcji w jednostkach zależnych.

#### Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	Stan na 31.12.2013r	Stan na 31.12.2012r.
Nieruchomości inwestycyjne	164 815	143 446
Inne inwestycje długoterminowe	0	0
<b>Razem</b>	<b>164 815</b>	<b>143 446</b>

Kwota nieruchomości inwestycyjnych przedstawiona w sprawozdaniu finansowym dotyczy nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych pod wynajem w miejscowościach: Warszawa, Starachowice, Zabrze Bielsko-Biała, Istebna i Hel. Wartość nieruchomości została wyceniona wg wartości godziwej na podstawie projekcji zdyskontowanego przepływu środków pieniężnych zgodnie z MSR 40 pkt. 46c.

W dniu 26 listopada 2013r. Zarząd Spółki zależnej JHM2 Sp. z o.o. zawarł w formie aktu notarialnego warunkową umowę sprzedaży, na mocy której zostanie dokonana sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej położonej w Zabrzu, najpóźniej do dnia 27 stycznia 2014r. Na dzień 31 grudnia 2013r., zgodnie z MSR 40, została dokonana aktualizacja wyceny powyższej nieruchomości, ujęta w rachunku zysków i strat.

Przyczyny wzrostu wartości nieruchomości w okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.:

- a) W III kwartale 2013r. nastąpiło przeniesienie z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych 31 apartamentów położonych w Helu, o łącznej wartości 8 309 tys. zł. W wyniku podpisania między JHM DEVELOPMENT S.A. a SUN & SNOW Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowy dotyczącej wynajmu apartamentów apartamenty te przystosowano dla potrzeb krótkoterminowego wynajmu poprzez zakup dodatkowego wyposażenia. Przychody z tego rodzaju działalności mają wpływ na wyniki spółki poczynając od III kwartału 2013. Na dzień 31.12.2013 r. nie dokonywano korekty wycen nieruchomości inwestycyjnych ponieważ nie zmieniły się warunki rynkowe, które mogły by mieć wpływ na dane będące podstawą szacunków przyjętych do wyceny
- b) Przekwalifikowanie niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 169 473 m<sup>2</sup>, położonej w Woli Pękoszewskiej o wartości 7 637 tys. zł., na nieruchomości inwestycyjne. Wartość nieruchomości została wyceniona wg wartości godziwej zgodnie z MSR 40.



- c) Przekwalifikowanie niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 33 774 m<sup>2</sup>, położonej w Rawie Mazowieckiej, przy ul. Białej o wartości 3 787 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne.

## Nota 4. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe	Stan na 31.12.2013r	Stan na 31.12.2012r
udziały lub akcje	690	683
udzielone pożyczki	1 665	0
inne inwestycje długoterminowe	2 500	2 500
<b>Długoterminowe aktywa finansowe razem</b>	<b>4 855</b>	<b>3 183</b>

Długoterminowe aktywa finansowe	Stan na 31.12.2013r	Stan na 31.12.2012r.
a) w jednostkach zależnych	2 632	2 683
- udziały lub akcje	632	683
- udzielone pożyczki	0	0
- inne długoterminowe aktywa	2 000	2 000
b) w pozostałych jednostkach	2 223	500
- udziały lub akcje	58	0
- udzielone pożyczki	1 665	0
- inne długoterminowe aktywa	500	500
<b>Długoterminowe aktywa finansowe razem</b>	<b>4 855</b>	<b>3 183</b>

Na dzień 31.12.2013r. jednostka dominująca MIRBUD S.A. posiada inwestycje w trzech jednostkach zależnych. Podmiotami zależnymi są następujące Spółki:

	Kapitał zakładowy	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale
JHM DEVELOPMENT S.A.	125 000	90 010	90 000	72,00%
Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów Kobylarnia S.A.	200	48 754	200	100,00%
MIRBUD -Kazachstan	632	632	632	100,00%
<b>Razem</b>		<b>139 396</b>	<b>90 832</b>	

## Nota 5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	Stan na 31.12.2013r	Stan na 31.12.2012r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 676	7 194
Inne rozliczenia międzyokresowe	1 780	1 072
<b>Razem</b>	<b>10 456</b>	<b>8 266</b>

Na wartość długoterminowych rozliczeń międzyokresowych innych składają się głównie pozycje gwarancji usunięcia wad i usterek rozlicznych w czasie oraz nakłady poniesione na składniki majątkowe będące wyposażeniem apartamentów pod wynajem w Helu, jako koszty dotyczące okresu przekraczającego rok bilansowy, które są rozliczane proporcjonalnie przez okres trzech lat.

## Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	Stan na 01.01.2013r.	Uznanie/obciążenie zysku netto z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych	Stan na 31.12.2013r.
Rezerwy na świadczenia pracownicze	359	78	437
Rezerwy na przyszłe zobowiązania	1 449	1082	2 531
Naliczone odsetki	2 151	11	2 162
Wycena kontraktów długoterminowych	415	135	550
Strata podatkowa	2 394	-1 193	1 201
Pozostałe	426	1 369	1 795
<b>Razem</b>	<b>7 194</b>	<b>1 482</b>	<b>8 676</b>
Aktywa odniesione na wynik finansowy	6 101	1 482	7 583
Aktywa odniesione na kapitał własny	1093	0	1093

## Nota 6. Zapasy

Zapasy	Stan na 31.12.2013r	Stan na 31.12.2012r
Materiały	39 169	2 784
Półprodukty w toku	45 377	21 297
Produkty gotowe	78 311	99 353
Towary	65 722	70 086
<b>Wartość zapasów razem</b>	<b>228 579</b>	<b>193 520</b>

W okresie od dnia 01 stycznia do dnia 31 grudnia 2013 roku w Grupie Kapitałowej MIRBUD nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

*Nota 7. Należności krótkoterminowe tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności*

Należności krótkoterminowe	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012.
Z tytułu dostaw i usług- jednostki powiązane		
Pozostałe należności – jednostki powiązane		
Z tytułu dostaw i usług- jednostki pozostałe	151 433	123 890
Z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	6 522	1 140
Inne	11 526	1 180
Należności dochodzone na drodze sądowej	9 994	9 994
<b>Należności krótkoterminowe netto</b>	<b>179 475</b>	<b>136 204</b>
<b>Odpisy aktualizujące wartość należności</b>	<b>2 798</b>	<b>4 264</b>
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>182 273</b>	<b>140 468</b>

Odpisy aktualizujące wartość należności tworzone są w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej.

W 2013 roku w jednostkach Grupy Kapitałowej MIRBUD dokonano odpisów aktualizujących na zagrożone należności w kwocie 2 910 tys. zł.

#### Struktura wiekowa przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług

Poniżej przedstawiono analizę wiekową należności z tytułu dostaw i usług, które są przeterminowane na dzień sprawozdawczy, lecz w przypadku których nie nastąpiła utrata wartości

Stan na 31.12.2013r.	
Należności brutto z tytułu dostaw i usług nieprzeterminowane	154 342
Należności brutto z tytułu dostaw i usług przeterminowane, niespłacone w okresie:	27 931
– do 1 miesiąca	11 448
– powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 331
– powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	2 158

– powyżej 6 miesięcy do 1 roku	0
– powyżej 1 roku	9 994
<b>Należności z tytułu dostaw i usług brutto</b>	<b>182 273</b>
Odpis aktualizujący wartość należności powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy, utworzony w pozostałe koszty operacyjne	2 798
<b>Należności tytułu dostaw i usług nieprzeterminowane netto</b>	<b>154 342</b>
<b>Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane netto</b>	<b>25 133</b>

Spółka Dominująca MIRBUD S.A. złożyła pod datą 31 maja 2012 roku pozew przeciwko ATM STUDIO Sp. z o.o. z/s w Warszawie o zapłatę kwoty należności głównej 9.994.404,04zł

Spółka wywiązała się z w/w umowy. Obiekt został odebrany przez Inwestora, a studio filmowo – telewizyjne w Warszawie zostało oddane do użytku. Inwestor pod data 25.08.2011 r. uzyskał pozwolenie na użytkowanie wybudowanego obiektu. W dniu 28.10.2011 r. został sporządzony protokół odbioru końcowego.

W dniu 05 grudnia 2011r. MIRBUD wystawił fakturę końcową za roboty budowlane wykonane na podstawie umowy. Zdaniem MIRBUD S.A. faktury zostały wystawione po dacie dokonania odbioru końcowego robót, zgodnie z treścią umowy. Pomimo wywiązania się przez MIRBUD S.A. z w/w umowy, przekazania wybudowanego obiektu, jak również usunięcia wszystkich usterek, Inwestor nie zapłacił w całości należnego wynagrodzenia, w tym wynagrodzenia za roboty dodatkowe.

W związku z powyższym Zarząd Spółki MIRBUD S.A. złożył pozew w Sądzie Okręgowym w Łodzi o zapłatę ww. kwot. Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego w Sądzie tym odbyły się trzy rozprawy z przesłuchaniem świadków. Sprawa jest w toku.

Na dzień dzisiejszy Zarząd Spółki MIRBUD S.A. nie widzi zagrożenia utraty wartości należności.

#### Zaliczki otrzymane i przekazane

	Stan na 31.12.2013r	Stan na 31.12.2012r
Zaliczki otrzymane na realizowane kontrakty		
Zaliczki otrzymane na sprzedaż nieruchomości	<b>2 439</b>	<b>0</b>
Zaliczki przekazane na realizowane kontrakty	<b>3 183</b>	<b>1 273</b>
Zaliczki otrzymane na realizowane inwestycje	<b>50</b>	<b>0</b>
<b>Razem zaliczki otrzymane i przekazane</b>	<b>5 672</b>	<b>1 273</b>

Zaliczki przekazane do dnia 31 grudnia 2013 roku na realizowane kontrakty oraz na sprzedaż nieruchomości, ujęte zostały w ramach należności i zobowiązań krótkoterminowych, gdyż termin ich rozliczenia nie przekracza 12 miesięcy.

Zaliczki przekazane do dnia 31.12.2013r. na realizację przyszłej inwestycji, prezentowane są w sprawozdaniu finansowym w pozycji bilansu – rzeczowe aktywa trwałe – zaliczki na środki trwałe w budowie.

### Inwestycje krótkoterminowe

Nota 8. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012.
W jednostkach powiązanych	0	0
- udzielone pożyczki	0	0
W pozostałych jednostkach	0	240
- udzielone pożyczki	1 500	240
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	24 042	16 977
<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe razem</b>	<b>25 542</b>	<b>17 217</b>

Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminu zapadalności wyceniane są według wartości nominalnej.

### Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 31 grudnia 2013r. w Spółkach Grupy Kapitałowej MIRBUD nie występują aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży.

### Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nota 9. . Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012r.
Kontrakty budowlane niezakończone na dzień bilansowy	146 246	75 770
Koszty ubezpieczeń majątkowych i gwarancyjnych	2 216	1 136
Koszty dotyczące przyszłych okresów	1 663	1 195
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>150 125</b>	<b>78 101</b>

Grupa Kapitałowa MIRBUD dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych i trwają nie dłużej niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

W odniesieniu do kontraktów budowlanych Grupa MIRBUD stosuje MSR 11 "Umowy o usługę budowlaną".

W przypadku, gdy wynik kontraktu może być wiarygodnie oszacowany, przychód na koniec okresu sprawozdawczego ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania realizacji kontraktu, po odliczeniu przychodów które wpłynęły na wynik finansowy w poprzednich okresach sprawozdawczych.

### Kapitał własny

Kapitał akcyjny MIRBUD S.A. na dzień 31 grudnia 2013r. wynosi 7 500 000,00 zł (siedem milionów pięćset tysięcy złotych). Zarejestrowany kapitał akcyjny wykazywany jest według wartości nominalnej, zgodnie ze statutem oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Kapitał akcyjny podzielony jest na 75 000 000 akcji na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w pełni opłaconych

#### Nota 10. Kapitał podstawowy

Seria akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji	Kapitał zakładowy zarejestrowany	Data rejestracji
A	19 500 000	0,10 zł	1 950 000,00	22.12.2008r.
B	14 625 000	0,10 zł	1 462 500,00	22.12.2008r.
C	2 264 000	0,10 zł	226 400,00	22.12.2008r.
D	3 611 000	0,10 zł	361 100,00	22.12.2008r.
E	5 000 000	0,10 zł	500 000,00	11.12.2009r.
F	10 000 000	0,10 zł	1 000 000,00	02.03.2010r.
G	10 000 000	0,10 zł	1 000 000,00	19.05.2010r.
H	10 000 000	0,10 zł	1 000 000,00	18.08.2010r.
<b>Razem</b>	<b>75 000 000</b>		<b>7 500 000,00</b>	

Na dzień 31 grudnia 2013r. struktura akcjonariatu Spółki przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym
Jerzy Mirgos	30 156 112	<b>40,21%</b>
Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty	6 399 355	<b>8,53%</b>

Pozostali akcjonariusze	38 444 533	51,26%
<b>Razem</b>	<b>75 000 000</b>	<b>100,00%</b>

### Pozostałe kapitały

Nota 11. Kapitał zapasowy

Zmiany kapitału zapasowego	01.01.2013- 31.12.2013r.	01.01.2012- 31.12.2012r.
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>187 515</b>	<b>182 921</b>
Zwiększenia:	5 859	17 170
- z emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0	0
- z zysku (ustawowo)	5 859	16 970
- inne	0	200
Zmniejszenia - koszty emisji akcji	0	12 576
- koszty emisji akcji	0	0
- pokrycie straty z lat ubiegłych	0	0
- rozliczenie nabycia udziałów	0	12 576
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>193 374</b>	<b>187 515</b>

### Zysk z lat ubiegłych

	01.01.2013- 31.12.2013r.
<b>Zysk netto za rok obrotowy 2012</b>	<b>5 859</b>
Zmniejszenia	5 859
- na kapitał zapasowy	5 859
- na wypłatę dywidendy	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>0</b>

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. na mocy Uchwały nr 6/2013 z dnia 14.06.2013r. w sprawie: przyjęcia i zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za rok 2012, postanowiło przyjąć i zatwierdzić skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MIRBUD za rok 2012. W jednostce dominującej Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. na mocy Uchwały nr 9/2013 z dnia 14.06.2013r. postanowiło przeznaczyć w całości zysk netto za rok 2012 na kapitał zapasowy Spółki.

## Nota 12. Zmiany kapitału przypadającego na udziały niekontrolujące

	01.01.2013r.-31.12.2013r.	01.01.2012r.-31.12.2012r.
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>44 279</b>	<b>52 739</b>
Udziały niekontrolujące w zyskach jednostek zależnych	2 057	2 749
Zmiany kapitału przypadającego na udziały niekontrolujące z tytułu zmiany udziału w kapitałach jednostek zależnych	0	0
Zmiany kapitału przypadającego na udziały niekontrolujące z tytułu objęcia kontrolą jednostek zależnych	0	- 11 209
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>46 336</b>	<b>44 279</b>



**Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania**

Nota 14.1. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku.

**Spółka dominująca MIRBUD S.A.**

Nazwa jednostki	Siedziba	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	Warszawa	20 000	PLN		17 163	WIBOR 1M+marża	03.08.2014	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
MILLENIUM Bank	Warszawa	5 000	PLN		2 935	WIBOR 1M+marża	03.07.2014	hipoteka kaucyjna łączna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	Warszawa	21 000	PLN	12 078	1 506	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
BRE BANK	Warszawa	13 500	PLN		7 900	WIBOR 1M+marża	30.04.2014	cesja wierzytelności gospodarczej
BANK PBS S.A.	Warszawa	20 000	PLN		15 100	WIBOR 3M+marża	30.10.2014	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	Warszawa	12 000	PLN		12 000	WIBOR 1M+marża	31.10.2014	cesja wierzytelności gospodarczej
PKO BP S.A.	Warszawa	10 000	PLN		10 000	WIBOR 1M+marża	24.03.2014	hipoteka na nieruchomościach, cesja wierzytelności gospodarczej
BPH S.A.	Warszawa	221	PLN		17	WIBOR 6M+marża	15.04.2014	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej
Mercedens-Benz Bank	Warszawa	393	PLN		78	WIBOR 6M+marża	13.10.2014	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej
MILLENIUM Bank	Warszawa	25 000	PLN	24 807		WIBOR 1M+marża	16.09.2015	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	Warszawa	50 000	PLN	35 185	11 111	WIBOR 1M+marża	28.02.2018	hipoteki na nieruchomościach
<b>Razem kredyty i pożyczki MIRBUD S.A.</b>				<b>72 070</b>	<b>77 810</b>			

## Spółki zależne

BANK BGŻ	Warszawa	10 000	PLN		426	WIBOR 3M+marża	16.12.2013	hipoteka, przelew wierzytelności, poręczenie MIRBUD
PKO BP S.A.	Warszawa	5 000	PLN		3 270	WIBOR 1M+marża	26.07.2014	hipoteka, poręczenie
PKO BP	Warszawa	10 218	PLN	2 554	1 413	WIBOR 1M+marża	27.09.2015	hipoteka, przelew wierzytelności, poręczenie MIRBUD
PKO BP	Warszawa	8 378	PLN	4 919	2 866	WIBOR 1M+marża	31.12.2022	hipoteka, poręczenie JHM DEVELOPMENT
BZ WBK	Wrocław	30 200	PLN	4 700	9 541	WIBOR 3M+marża	30.06.2015	hipoteka, przelew wierzytelności, poręczenie MIRBUD
Bank Spółdzielczy	Skierniewice	3 000	PLN		2 997	8,25%	19.05.2014	hipoteka
ALIOR BANK	Warszawa	12 795	PLN	8 967		6,5%	31.12.2016	hipoteka, poręczenie MIRBUD
DEUTSCHE BANK PBC	Warszawa	30 000	PLN	7 409	5 927	WIBOR 3M+marża	15.03.2016	Poręczenie MIRBUD, depozyt 1 800 tys. zł
DEUTSCHE BANK PBC	Warszawa	3 000	PLN		2 400	WIBOR 1M+marża	09.12.2014	Poręczenie MIRBUD, depozyt 1 800 tys. zł
PEKAO S.A.	Warszawa	10 200	PLN	3 703		WIBOR 1M+marża	31.06.2016	Hipoteka, poręczenie JHM DEVELOPMENT
RAIFFEISEN BANK POLSKA	Warszawa	3 200	EUR	11 902	664	EURIBOR 3M+marża	20.10.2021	hipoteka, poręczenie MIRBUD, cesja z umów najmu i ubezpieczeń
INDOS		3 000	PLN		3 000	stałe	23.12.2013	hipoteka na nieruchomości
Naliczone odsetki od kredytów					130			
<b>Razem kredyty i pożyczki spółki zależne</b>				<b>44 153</b>	<b>32 633</b>			
<b>Razem kredyty i pożyczki na 31 grudnia 2013r.</b>				<b>116 223</b>	<b>110 443</b>			

Nota 14.3. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku.

**Spółka dominująca MIRBUD S.A.**

Nazwa jednostki	Siedziba	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	Warszawa	20 000	PLN		18 685	WIBOR 1M+marża	03.06.2013	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
MILLENNIUM Bank	Warszawa	5 000	PLN		4 931	WIBOR 1M+marża	03.07.2013	hipoteka kaucyjna łączna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	Warszawa	21 000	PLN	13 542	1 534	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
BRE BANK	Warszawa	13 500	PLN		9 100	WIBOR 1M+marża	30.03.2013	cesja wierzytelności gospodarczej
ING BANK ŚLĄSKI	Warszawa	20 000	PLN	15 255		WIBOR 1M+marża	31.10.2014	hipoteka na nieruchomości, cesja wierzytelności gospodarczej, lokata 500 tys. zł
BANK PBS S.A.	Warszawa	20 000	PLN	20 000		WIBOR 3M+marża	30.09.2014	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	Warszawa	12 000	PLN		1 500	WIBOR 1M+marża	31.10.2013	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	Warszawa	10 000	PLN		7 958	WIBOR 1M+marża	31.01.2013	cesja wierzytelności gospodarczej
BPH S.A.	Warszawa	221	PLN	17	49	WIBOR 6M+marża	15.04.2014	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej
Mercedens-Benz	Warszawa	393	PLN	78	87	WIBOR 6M+marża	13.10.2014	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej
MILLENNIUM Bank	Warszawa	25 000	PLN	21 883		WIBOR 1M+marża	16.09.2014	cesja wierzytelności gospodarczej
BNP PARIBAS	Warszawa	15 000	PLN		3 280	WIBOR 1M+marża	16.02.2013	cesja wierzytelności gospodarczej
<b>Razem kredyty i pożyczki MIRBUD S.A.</b>				<b>70 775</b>	<b>47 124</b>			

## Spółki zależne

NOBLE BANK	Warszawa	4 990	PLN	3 432	435	WIBOR 3M+marża	07.07.2019	hipoteka, weksel, poręczenie
BANK BGŻ	Warszawa	10 000	PLN		5 000	WIBOR 3M+marża	17.06.2013	hipoteka, przelew wierzytelności, poręczenie.
PKO BP S.A.	Warszawa	5 000	PLN		4 615	WIBOR 1M+marża	26.07.2013	hipoteka, poręczenie
PKO BP	Warszawa	10 218	PLN	4 251	3 406	WIBOR 1M+marża	27.09.2015	hipoteka, przelew wierzytelności, poręczenie
PKO BP	Warszawa	8 378	PLN	7 769	728	WIBOR 1M+marża	31.12.2022	hipoteka, poręczenie .
INDOS	Chorzów	5 000	PLN		5 000	WIBOR 3M+marża	23.01.2013	Hipoteka
PKO BP	Warszawa	4 282	PLN		4 282	WIBOR 1M+marża	30.04.2013	hipoteka, poręczenie
BZ WBK	Wrocław	19 200	PLN	5 000	8 469	0,05% dziennie	30.06.2014	hipoteka, weksel własny
DEUTSCHE BANK PBC	Warszawa	26 000	PLN	9 353	5 907	WIBOR 3M+marża	15.07.2014	poręczenie,
RAIFFEISEN BANK POLSKA	Warszawa	3 200	EUR	12 373	654	EURIBOR 3M+marża	20.10.2021	hipoteka, poręczenie, cesja z umów najmu i ubezpieczeń
BRE BANK	Warszawa	5 000	PLN		2 993	WIBOR 1M+marża	28.03.2013	hipoteka na nieruchomości
MILLENIUM Bank	Warszawa	4 000	PLN		670	WIBOR 1M+marża	30.10.2013	cesja wierzytelności gospodarczej, poręczenie
<b>Razem kredyty i pożyczki spółki zależne</b>				<b>42 178</b>	<b>42 159</b>			
<b>Razem kredyty i pożyczki na 31 grudnia 2012r.</b>				<b>112 953</b>	<b>89 283</b>			

**Podział zobowiązań długoterminowych o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:**

- a) od 1 roku do 3 lat
- b) od 3 lat do 5 lat
- c) powyżej 5 lat

Nazwa zobowiązań	od 1 roku do 3 lat	od 3 lat do 5 lat	ponad 5 lat
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0
Wobec pozostałych jednostek	110 829	16 971	8 064
- długoterminowe kredyty bankowe	91 188	16 971	8 064
- pozostałe zobowiązania długoterminowe	5 700	0	0
- inne	19 616	0	0
<b>Razem</b>	<b>110 829</b>	<b>16 971</b>	<b>8 064</b>

- **Zobowiązania długoterminowe pozostałe** – w pozycji tej wykazuje się przypadające do zapłaty części zobowiązań z tytułu leasingu finansowego w latach następujących po okresie dłuższym niż jeden rok następujący po dniu bilansowym – kwota 5 700 tys. zł
- **Zobowiązania inne - w pozycji tej wykazuje się:**
  - zobowiązania długoterminowe z tytułu zakupu udziałów w Przedsiębiorstwie Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. w Kobylarni – kwota 1 080 tys. zł (Umowa sprzedaży akcji zawarta w dniu 30 stycznia 2012r. pomiędzy Akcjonariuszami PBDiM Kobylarnia S.A. a MIRBUD S.A.).
  - zobowiązania długoterminowe - kaucje z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom do zwrotu po upływie 12 miesięcy – kwota 17 924 tys. zł.
  - otrzymane od odbiorców, najemców lokali handlowych, kaucje do zwrotu po upływie 12 miesięcy w kwocie 612 tys. zł

**Krótkoterminowe zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania**

Nota 14. Krótkoterminowe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe	Stan na 31.12.2013r	Stan na 31.12.2012r.
Z tytułu dostaw i usług- jednostki pozostałe	237 093	142 207
Kredyty i pożyczki	110 443	89 283
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	11 127	161
Zaliczki otrzymane na dostawy	40	51

Z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń	11 957	12 968
Z tytułu wynagrodzeń	2 512	1 862
Inne zobowiązania finansowe	11 905	11 322
Inne	17 887	18 412
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>402 964</b>	<b>276 266</b>

Zobowiązania krótkoterminowe obejmują stan zadłużenia jednostki z wszelkich tytułów cywilnoprawnych i publicznoprawnych na dzień bilansowy wymagających zapłaty najpóźniej do ostatniego dnia roku następującego po dniu bilansowym.

**Inne zobowiązania finansowe** – w pozycji tej wykazuje się głównie:

- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego – 3 877 tys. zł.,
- zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego – 3 210 tys. zł. (Umowa faktoringu odwrotnego zawarta z Bankiem Millenium S.A. w dniu 29.04.2010r. z limitem do kwoty 7 000 tys. zł.) wymagających zapłaty najpóźniej do ostatniego dnia roku następującego po dniu bilansowym.
- zobowiązania z tytułu umowy faktoringu – 4 500 tys. zł. (Umowa faktoringu zawarta z AOW Faktoring S.A. w dniu 20.11.2013r. z limitem do kwoty 5 000 tys. zł.)
- wycena transakcji zamiany odsetek od kredytu Raiffeisen Bank Polska S.A.. 308 tys. zł. Instrument finansowy wyceniany jest przez wynik zgodnie z MSR 39.

**Zobowiązania inne** - w pozycji tej wykazuje się głównie:

- zobowiązania krótkoterminowe z tytułu zakupu udziałów w Przedsiębiorstwie Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. w Kobyłarni – kwota 8 576 tys. zł (Umowa sprzedaży akcji zawarta w dniu 30 stycznia 2012r. pomiędzy Akcjonariuszami PBDiM Kobyłarnia S.A. a MIRBUD S.A.).
- otrzymane od odbiorców, najemców lokali handlowych, kaucje w kwocie 7 994 tys. zł.

Umowy leasingu finansowego dotyczące maszyn i urządzeń oraz środków transportu zawarto na okres od trzydziestu sześciu miesięcy do sześćdziesięciu miesięcy. Na zakończenie umowy Spółka ma możliwość wykupienia przedmiotu leasingu po wartości wykupu. Zobowiązania Spółki w ramach leasingu finansowego są zabezpieczone tytułem własności leasingodawcy na składnikach majątku objętych leasingiem.

#### **Krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji 3-letnich obligacji**

W dniu 06.04.2011r. Zarząd Spółki JHM Development S.A. podjął Uchwałę Nr VII/2011 w przedmiocie określenia szczegółowych warunków emisji Obligacji serii A zamiennych na Akcje spółki na okaziciela serii C. Przedmiotem emisji było 56 Obligacji serii A o wartości nominalnej 1 000 000 (jeden milion) zł każda i cenie emisyjnej 1 000 000 (jeden milion) zł. W wyniku emisji zostało objętych i w pełni opłaconych do dnia 06.05.2011r. 11 (jedenaście) oferowanych Obligacji. Cena zamiany jednej Obligacji serii A na akcje serii C

będzie równa 2,80 (dwa złote osiemdziesiąt groszy). Obligacje są oprocentowane stałym oprocentowaniem wynoszącym WIBOR 3M + marżą 5% w skali roku.

Na dzień 31.12.2013r. zobowiązanie finansowe z tytułu emisji obligacji wynosi: 11 000 tys. zł (słownie: jedenaście milionów ).

Na dzień 31.12.2013 r. zostały naliczone należne odsetki od obligacji w kwocie 127 tys. zł.

Wykup Obligacji nastąpi po upływie 36 miesięcy od dnia przydziału Obligacji, tj. najpóźniej do dnia 05.05.2014r., o ile dany Obligatariusz nie wyrazi woli zamiany Obligacji serii A na Akcje serii C.

#### Kaucje z tytułu umów o budowę

	<b>Stan na 31.12.2013r</b>
Zatrzymane przez odbiorców – do zwrotu po upływie 12 miesięcy	0
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	11 195
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów o budowę zatrzymane przez odbiorców</b>	<b>11 195</b>
Zatrzymane dostawcom – do zwrotu po upływie 12 miesięcy	17 924
Zatrzymane dostawcom – do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	34 679
Otrzymane od odbiorców ( najemców lokali handlowych)	8 606
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów o budowę zatrzymane dostawcom</b>	<b>46 409</b>

**Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę dominującą na rzecz jednostek zależnych, gwarancje i poręczenia, także wekslowe**

#### Zobowiązania warunkowe z tytułu poręczeń

Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2013r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	40 000	13 336	15.03.2016r.
JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu PKO B.P.S.A.	18 000	3 967	27.09.2015r.
JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu PKO B.P.S.A.	7 500	3 270	26.08.2014r.
JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie kredytu BZ WBK	28 800	14 241	30.06.2015r.
JHM DEVELOPMENT S.A..	Zabezpieczenie kredytu BGŻ S.A.	15 000	426	16.12.2013r..
JHM DEVELOPMENT S.A	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	12 975	8 967	31.12.2016r
JHM 1 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu Reaiffeisen S.A.	20 454	12 565	31.07.2019r.
	<b>Razem</b>	<b>142 729</b>	<b>56 772</b>	

**Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji należytego wykonania umowy udzielone inwestorom.**

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A.	35 358
STU HESTIA S.A.	15 240
Euler Hermes S.A.	985
GOTHAER (PTU S.A.)	577
GENERALI	4 975
PZU S.A.	593
TUZ	97
ALLIANZ	91
BANK MILLENIUM S.A.	5 802
<b>Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji należytego wykonania umowy</b>	<b>63 718</b>

**Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone inwestorom**

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
STU HESTIA S.A.	20 821
WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A.	19 249
BANK MILLENIUM S.A.	399
<b>Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek</b>	<b>40 469</b>

**Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji zapłaty wierzytelności**

Instytucja finansowa	Kwota ubezpieczenia
RAIFFEISEN Bank Polska S.A.	<b>4 800 EUR</b>

Zobowiązania warunkowe z tytułu poręczeń i gwarancji na rzecz innych jednostek to przede wszystkim gwarancje wystawione przez towarzystwa ubezpieczeniowe i banki na rzecz kontrahentów Spółek na zabezpieczenie ich roszczeń w stosunku do Spółki, głównie z tytułu umów budowlanych. Towarzystwom ubezpieczeniowym i bankom przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółek.

W okresie sprawozdawczym wystąpiły następujące zmiany zobowiązań warunkowych:

- Wzrost o 29 387 tys. zł (86%) w stosunku do ostatniego rocznego okresu sprawozdawczego zobowiązań warunkowych z tytułu gwarancji należytego wykonania umowy, głównie pozycji zobowiązań wobec Warta S.A.
- Spadek zobowiązań o 6 352 tys. zł (14%) w stosunku do ostatniego rocznego okresu sprawozdawczego zobowiązań warunkowych z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielonych inwestorom, głównie pozycji zobowiązań wobec STU Hestia.



- Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji zapłaty wiarytelności pozostały na tym samym poziomie.

#### Informacje o udzielonych pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym.

MIRBUD S.A. udzielił Spółkom zależnym: JHM DEVELOPMENT S.A. oraz MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. następujących pożyczek z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskich i dofinansowanie bieżącej działalności. Na dzień 31 grudnia 2013r. stan udzielonych pożyczek przedstawiał się następująco:

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pożyczki pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
JHM DEVELOPMENT S.A.	30 000	PLN	25 214	1M WIBOR + 1,8%	16.12.2018r.	Działalność deweloperska
JHM DEVELOPMENT S.A.	40 000	PLN	34 350	1M WIBOR + 1,8%	16.12.2018r.	Działalność deweloperska
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	37 800	PLN	28 720	3M WIBOR + 2,5%	31.07.2019	Bieżąca działalność
<b>Razem</b>			<b>88 284</b>			

#### Rezerwy na zobowiązania.

Rezerwy na zobowiązania oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowanego w okresie objętym informacjami finansowymi.

*Nota 15. Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy*

	Stan na 01.01.2013r.	Uznanie/obciążenie zysku netto z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych	Stan na 31.12.2013r.
Rzeczowe aktywa trwałe-różnica amortyzacji	2 790	2 388	5 178
Wycena kontraktów długoterminowych	4 381	837	5 218
Naliczone odsetki	401	538	939
Pozostałe	3 726	- 288	3 438
<b>Razem</b>	<b>11 298</b>	<b>3 475</b>	<b>14 773</b>
<b>W tym rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>			
wpływające na wynik	9 519	3 475	12 994
Wpływające na kapitał własny	1 779	0	1 779

## Nota 16. Rezerwy i ich wykorzystanie

Rezerwy	Stan na początek okresu	Utworzenie rezerw w pozostałe koszty operacyjne	Wykorzystanie rezerw	Rozwiązanie rezerw w pozostałe przychody operacyjne	Stan na 31.12.2013r.
Długoterminowe:	371	665	0	0	1 036
- na świadczenia emerytalne	110	213	0	0	323
- na pozostałe zobowiązania	261	452	0	0	713
Krótkoterminowe:	2 600	1 135	163	0	3 572
- na odprawy emerytalne	130	20	0	0	150
- na niewykorzystane urlopy	627	595	0	0	1 222
- na pozostałe zobowiązania	1 843	520	163	0	2 200

## Rozliczenia międzyokresowe

## Nota 17. Inne rozliczenia międzyokresowe

Inne rozliczenia międzyokresowe	Stan na 31.12.2013r.	Stan na 31.12.2012r.
<b>1. Część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>34 845</b>	<b>1 688</b>
rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:		
- otrzymane przedpłaty na zakup lokali, domów jednorodzinnych	4 789	1 321
- otrzymane przedpłaty	26 801	0
- przedpłata na sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej w Zabrzu	2 439	0
- rozliczenie w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży na wartość bilansową (leasing zwrotny)	0	318
- nadwyżka przychodów z kontraktów budowlanych nad przychodami szacowanymi	745	49
- rezerwa na koszty	71	
<b>2. Część długoterminowa, w tym:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
rozliczenia międzyokresowe bierne	0	0
<b>Inne rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>34 845</b>	<b>1 688</b>

## Segmenty działalności.

Podstawowym segmentowym układem sprawozdawczym przyjętym przez MIRBUD S.A. jest układ według segmentów branżowych. Ustala się następujące segmenty działalności wyodrębnione według poszczególnych rodzajów działalności:

L.p.	Rodzaj działalności
1.	<b>Sprzedaż usług budowlano-montażowych, w tym:</b>
	budynki mieszkalne:
	budynki użytku publicznego
	budynki produkcyjne, usługowe, handlowe
	roboty inżynieryjno-drogowe
2.	<b>Działalność deweloperska</b>
3.	<b>Sprzedaż usług wynajmu</b>
4.	<b>Sprzedaż pozostałych usług</b>
5.	<b>Sprzedaż materiałów i towarów</b>

Przychody segmentów są przychodami od klientów zewnętrznych dającymi się przyporządkować bezpośrednio do danego segmentu. Koszty segmentu są kosztami sprzedaży zewnętrznym klientom, które wynikają z działalności operacyjnej danego segmentu. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w 2013 roku i 2012 roku w całości dotyczyły sprzedaży krajowej. Największy udział w sprzedaży stanowią przychody z tytułu umów na usługi budowlane.

Nota 19. Przychody ze sprzedaży wg segmentów Grupy Kapitałowej MIRBUD

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów %	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów %
	01.01.2013-31.12.2013r.		01.01.2012-31.12.2012r.	
<b>Sprzedaż usług budowlano-montażowych:</b>	<b>861 833</b>	<b>91,95</b>	<b>510 257</b>	<b>86,51</b>
- <i>budynki mieszkalne</i>	0	0	0	0
- <i>budynki użytku publicznego</i>	119 688	13,89	96 537	18,92
- <i>budynki produkcyjne, handlowe, usług.</i>	223 318	26,14	307 349	60,23
- <i>roboty inżynieryjno-drogowe</i>	516 827	59,97	106 371	20,85
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>21 330</b>	<b>2,28</b>	<b>37 859</b>	<b>6,42</b>
<b>Sprzedaż usług wynajmu</b>	<b>35 330</b>	<b>3,77</b>	<b>32 423</b>	<b>5,50</b>
<b>Sprzedaż pozostałych usług</b>	<b>3 058</b>	<b>0,33</b>	<b>3 166</b>	<b>0,58</b>
<b>Sprzedaż materiałów i towarów</b>	<b>15 750</b>	<b>1,68</b>	<b>5 833</b>	<b>0,99</b>
<b>SUMA</b>	<b>937 301</b>	<b>100,00</b>	<b>589 808</b>	<b>100,00</b>

## Nota 20 Koszty sprzedaży wg segmentów Grupy Kapitałowej MIRBUD

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów %	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów %
	01.01.2013-31.12.2013r.		01.01.2012-31.12.2012r.	
<b>Sprzedaż usług budowlano-montażowych:</b>	<b>823 900</b>	<b>93,36</b>	<b>497 776</b>	<b>89,17</b>
- budynki mieszkalne	-3 233	0	0	0
- budynki użytku publicznego	113 281	13,75	93 814	18,85
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	209 349	25,41	278 558	55,96
- roboty inżynieryjno-drogowe	504 503	61,23	125 404	25,19
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>18 679</b>	<b>2,12</b>	<b>30 543</b>	<b>5,47</b>
<b>Sprzedaż usług wynajmu</b>	<b>21 275</b>	<b>2,41</b>	<b>20 893</b>	<b>3,74</b>
<b>Sprzedaż pozostałych usług</b>	<b>4 202</b>	<b>0,48</b>	<b>4 023</b>	<b>0,72</b>
<b>Sprzedaż materiałów i towarów</b>	<b>14 408</b>	<b>1,63</b>	<b>4 990</b>	<b>0,89</b>
<b>SUMA</b>	<b>882 464</b>	<b>100,00</b>	<b>558 225</b>	<b>100,00</b>

## Nota 21 Wynik na sprzedaży wg segmentów Grupy Kapitałowej MIRBUD

Wyszczególnienie	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży %	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży %
	01.01.2013 - 31.12.2013r.		01.01.2012- 31.12.2012r.	
<b>Sprzedaż usług budowlano-montażowych:</b>	<b>37 933</b>	<b>4,40</b>	<b>12 481</b>	<b>2,45</b>
- budynki mieszkalne	3 233	0	0	0
- budynki użytku publicznego	6 407	5,35	2 723	2,82
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	15 969	7,09	28 791	9,37
- roboty inżynieryjno-drogowe	12 324	2,38	-19 033	-17,89
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>2 651</b>	<b>12,43</b>	<b>7 316</b>	<b>19,32</b>
<b>Sprzedaż usług wynajmu</b>	<b>14 055</b>	<b>39,78</b>	<b>11 530</b>	<b>35,56</b>
<b>Sprzedaż pozostałych usług</b>	<b>-1 144</b>	<b>-37,41</b>	<b>-857</b>	<b>-27,06</b>
<b>Sprzedaż materiałów i towarów</b>	<b>1 342</b>	<b>8,52</b>	<b>843</b>	<b>14,45</b>
<b>SUMA</b>	<b>54 837</b>	<b>5,85</b>	<b>31 583</b>	<b>5,35</b>

## Zyski lub straty segmentów za okres 01.01.2013r. do 31.12.2013r.

	Sprzedaż usług budowlano-montażowych	Działalność deweloperska	Sprzedaż usług wynajmu	Sprzedaż pozostałych usług	Sprzedaż materiałów i towarów
przychody ze sprzedaży	861 833	21 330	35 330	3 058	15 750
od klientów zewnętrznych	861 833	21 330	35 330	3 058	15 750
międzysegmentowe	0	0	0	0	0
przychody z tytułu odsetek	2 036	66	124	0	10
koszty z tytułu odsetek	9 172	360	3 719	0	55
amortyzacja	3 125	53	238	2 160	0
zysk przed opodatkowaniem	13 366	1 114	6 703	-1 232	1 343
podatek dochodowy	2 866	229	1 343	0	255
zysk netto	10 500	885	5 360	-1 232	1 088

**Majątek i źródła jego finansowania wg segmentów - stan na dzień 31.12.2013r.**

aktywa segmentu	550 622	108 448	103 638	39 256	67 231
zobowiązania segmentu	355 162	9 468	10 525	3 763	1 860
kredyty i pożyczki	149 879	48 098	28 689	0	0

## Nota 22. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2013-31.12.2013r.	01.01.2012-31.12.2012r.
- zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	852
- dotacje	133	141
- rozwiązane rezerwy	1 035	644
- otrzymane odszkodowania i kary umowne	10 914	15 147
- przychody – leasing zwrotny	70	843

- pozostałe przychody - refaktury	4 245	10 932
- pozostałe przychody	3 008	9 126
- odpisy aktualizujące wyceny nieruchomości	2 583	2 758
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>21 988</b>	<b>39 600</b>

## Nota 23. Pozostałe koszty operacyjne

<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>01.01.2013-31.12.2013r.</b>	<b>01.01.2012-31.12.2012r.</b>
-strata ze zbycia niefinansowych. aktywów trwałych	499	0
- odpisy aktualizujące należności	2 798	4 980
- odpisy aktualizujące wyceny nieruchomości	525	0
- kary, grzywny, odszkodowania	3 730	179
- darowizny pieniężne	17	21
- koszty utrzymania lokali	1 454	1 012
- pozostałe koszty -refaktury	4 204	10 932
- pozostałe koszty	4 026	5 942
- utworzone rezerwy	1 200	1 599
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>18 453</b>	<b>24 665</b>

## Nota 24. Przychody finansowe

<b>Przychody finansowe</b>	<b>01.01.2013-31.12.2013r.</b>	<b>01.01.2012-31.12.2012r.</b>
- uzyskane odsetki	2 236	525
- pozostałe przychody	221	2 473
- różnice kursowe	366	0
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>2 823</b>	<b>2 998</b>

## Nota 25 Koszty finansowe

<b>Koszty finansowe</b>	<b>01.01.2013-31.12.2013r.</b>	<b>01.01.2012-31.12.2012r.</b>
- odsetki od kredytów	12 837	11 843
- umowy leasingu	550	879
- odsetki faktoring	511	675

- pozostałe koszty	622	1 967
- różnice kursowe	0	687
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>14 520</b>	<b>16 051</b>

## Nota 26. Koszty wg rodzaju

Koszty według rodzaju	01.01.2013-31.12.2013r.	01.01.2012-31.12.2012r.
Amortyzacja	5 576	5 916
Zużycie materiałów	189 806	108 261
Usługi obce	714 751	435 001
Wynagrodzenia	40 391	32 199
Świadczenia na rzecz pracowników	7 603	6 531
Podatki i opłaty	3 764	3 459
Koszty reprezentacji i reklamy	3 127	3 600
Pozostałe koszty	16 703	13 122
<b>Razem koszty rodzajowe</b>	<b>981 721</b>	<b>608 089</b>

## Nota 27. Podatek dochodowy

	Za okres 01.01.2013r.- 31.12.2013r.
<b>Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>25 707</b>
Przychody księgowe, lecz nie stanowiące przychodów podatkowych	-156 972
Koszty księgowe, lecz nie stanowiące kosztów podatkowych	117 272
Przychody podatkowe nie ujęte w wyniku roku obrotowego	78 693
Koszty podatkowo stanowiące koszt uzyskania, ale nieujęte w wyniku roku obrotowego	- 67 975
Koszty i straty nadzwyczajne księgowe, trwale niestanowiące kosztu uzyskania przychodu	8 646
Koszty i straty księgowe przejściowo niestanowiące kosztu uzyskania przychodu	15 135
<b>Dochód</b>	<b>20 506</b>
<b>Odliczenia</b>	<b>-6 295</b>
<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>14 211</b>
<b>Podatek dochodowy według stawki 19%</b>	<b>2 700</b>

**Odroczony podatek dochodowy**

	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	- 1 482	-4 006
Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy	3 475	3 037
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>1 993</b>	<b>- 969</b>
-odniesione na wynik finansowy	1 993	-969
Podatek dochodowy – część bieżąca	2 700	2 137
Podatek dochodowy – część odroczone	1 993	-969
<b>Razem podatek dochodowy</b>	<b>4 693</b>	<b>1 168</b>

**Nota 28. Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję**

	01.01.2013-31.12.2013r	01.01.2012-31.12.2012r
Średnioważona liczba akcji zwykłych wykorzystana do obliczenia zysku przypadającego na jedną akcję	75 000 000	75 000 000
Zysk akcjonariuszy jednostki dominującej	14 544	5 859
Zysk na jedną akcję	0,19	0,08
Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,19	0,08

**3.26.1. Zadania inwestycyjne**
*Tabela: Nakłady na aktywa trwałe poniesione w raportowanym okresie*

Nakłady na aktywa trwałe	01.01.2013 -31.12.2013	01.01.2012 -31.12.2012
Wartości niematerialne i prawne	62	39
Środki trwałe	2 233	4 781
- w tym: dotyczące ochrony środowiska	0	0
Środki trwałe w budowie	1.182	777
Inwestycje długoterminowe	8 398	22 636
<b>Razem nakłady inwestycyjne</b>	<b>11 875</b>	<b>28 233</b>

**3.26.2. Zatrudnienie**
*Tabela: Średnie zatrudnienia w Grupie Kapitałowej MIRBUD w 2013r*

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
MIRBUD S.A.	273	3
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	240	0
JHM DEVELOPMENT S.A.	17	2
Marywilska 44 Sp. z o.o.	14	0



JHM 1 Sp. z o.o.	1	0
JHM 2 Sp. z o.o.	1	0
JHM 3 Sp. z o.o.	0	0

### 3.26.3. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

#### MIRBUD S.A.

Wynagrodzenia organów zarządzających i nadzorujących w jednostce dominującej MIRBUD S.A. w okresie od dnia 01.01.2013r. do dnia 31.12.2013r.

*Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki MIRBUD S.A. w okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013 roku w tys zł*

Nazwa organu	krótkoterminowe świadczenia pracownicze	świadczenia po okresie zatrudnienia	pozostałe świadczenia długoterminowe	płatności w formie akcji	łącznie
<b>Zarząd</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>
Jerzy Mirgos	600	0	0	0	600
Sławomir Nowak	900	0	0	0	900
Paweł Korzeniowski	149	0	0	0	149
Tomasz Sałata	9	0	0	0	9
Wacław Jankowski	342	0	0	0	342
<b>Rada Nadzorcza:</b>	<b>139</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>139</b>
Dariusz Jankowski	34	0	0	0	34
Hubert Bojdo	18	0	0	0	18
Waldemar Borzykowski	23	0	0	0	23
Agnieszka Bujnowska	28	0	0	0	28
Andrzej Zakrzewski	18	0	0	0	18
Krystyna Byczkowska	18	0	0	0	18
<b>łącznie</b>	<b>2 139</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 139</b>

Członkowie Zarządu, jak i członkowie organów nadzorujących Spółkę nie mają na dzień bilansowy wobec spółki zobowiązań z tytułu zaciągniętych pożyczek

#### JHM DEVELOPMENT S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Spółce dominującej uzyskanego w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013 przedstawia poniższa tabela .

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki dominującej w okresie 01.01.2013–31.12.2013 w tys zł

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	660	0	0	0	0	660
Rada Nadzorcza	80	0	0	0	0	80
<b>łącznie</b>	<b>740</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>740</b>

#### PBDiM KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2013 do 31.12.2013 roku w tys zł

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	858	0	0	0	0	858
Rada Nadzorcza	55	0	0	0	0	55
<b>łącznie</b>	<b>903</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>903</b>

#### Marywilska 44 sp z o.o.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilska 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013 przedstawia poniższa tabela

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilska Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013 w tys zł

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	508	0	0	0	0	508
Rada Nadzorcza	128	0	0	0	0	129
<b>łącznie</b>	<b>636</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>637</b>

#### Pozostałe Spółki z Grupy

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM 1 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2013 - 31.12.2013 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013 w tys zł

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	4	0	0	0	0	4
łącznie	4	0	0	0	0	4

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM 2 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2013 - 31.12.2013 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013 w tys zł

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	4	0	0	0	0	2
łącznie	4	0	0	0	0	2

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM 3 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2013 - 31.12.2013 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 3 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013 w tys zł

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	0	0	0	0	0	0
łącznie	0	0	0	0	0	0

### 3.26.4 Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowana zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym

Skonsolidowane Sprawozdanie finansowe za rok 2013 roku obejmujący okres od 01 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku oraz dane porównywalne za okres od 01 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku w sposób kompletny zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

W sprawozdaniu finansowym przestrzegano tych samych zasad (polityki) rachunkowości i metod obliczeniowych co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym.

W roku obrotowym nie dokonano zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego.

### 3.26.5 Transakcje wzajemne spółek powiązanych skonsolidowane na dzień bilansowy.

#### 3.26.5.1 Transakcje wzajemne spółek grupy kapitałowej MIRBUD S.A.

Spółki powiązane prowadziły między sobą zwykłe transakcje handlowe wynikające z bieżącej działalności operacyjnej prowadzonej przez jednostki, na zasadach rynkowych, rozliczając się przelewem lub kompensatą. Wartości netto i rodzaje tych transakcji jednostki dominującej wobec jednostek powiązanych w okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013 przedstawia się następująco:

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Inwestycje długoterminowe (udziały pożyczki)	Przychody finansowe	Saldo należności	Saldo zobowiązań
JHM DEVELOPMENT S.A.	11 050	- 6 486	3 192	9 377	0
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	403	- 3 700	1 757	2 878	5
JHM 1 Sp. z o.o.	182	0	0	365	0
JHM 3 Sp. z o.o.	3			0	
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	17 968	0	0	4 233	139
<b>Razem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>29 606</b>	<b>-10 186</b>	<b>4 949</b>	<b>16 854</b>	<b>144</b>

#### 3.26.5.2 Wyłączenia konsolidacyjne w sprawozdaniu finansowym

I. AKTYWA skorygowano:	
<b>1. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	
· środki trwałe – grunty	4 488
· środki trwałe – środki transportu	(377)
· urządzenia techniczne i maszyny	3 400
· środki trwałe w budowie	(77)
· zaliczki na środki trwałe	
<b>2. Inwestycje długoterminowe</b>	
· o inwestycje w nieruchomości	( 6 878)
· o posiadane udziały w spółkach zależnych	(138 764)

· o udzielone pożyczki	( 88 284)
<b>3 .Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	
· aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 759
<b>4. Zapasy</b>	
· półprodukty i produkty w toku	(9 470)
· produkty gotowe	(2 054)
· towary	(5 900)
<b>5. Należności krótkoterminowe</b>	
· o należności między spółkami	(25 128)
· krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(1 028)
<b>II. PASYWA skorygowano:</b>	
<b>1. Kapitał podstawowy</b>	
· o posiadane udziały w spółkach zależnych	( 125 200)
<b>2. Kapitał zapasowy</b>	(27 031)
<b>3. Zysk z lat ubiegłych</b>	0
<b>4. Zysk (strata) netto</b>	(3 503)
<b>5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	1 834
<b>6. Zobowiązania długoterminowe</b>	
· o zobowiązania z tytułu .udzielonej pożyczki	(88 284)
· o zobowiązania z tytułu kaucji	(2 629)
<b>7. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	
· o zobowiązania między spółkami z tytułu dostaw	(14 369)
· rozliczenia międzyokresowe	(8 130)
<b>III. W Sprawozdaniu z całkowitych dochodów skorygowano:</b>	
· przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiał.	(32 784)
· koszty sprzedanych produktów towarów i materiałów	(33 210)
· koszty ogólnego zarządu	(72)
· koszty sprzedaży	(45)

· pozostałe przychody operacyjne	(1 445)
· pozostałe koszty operacyjne	0
· przychody finansowe	(4 982)
· koszty finansowe	(1 790)
· zysk brutto	(4 093)
· podatek dochodowy	(590)
· zysk netto	(3503)

### 3.26.6 Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych

#### MIRBUD S.A.

W dniu 23.07.2013r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę o dokonanie przeglądu skróconego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. oraz skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2013 – 30.06.2013r. z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Za wykonanie usług objętych niniejszą umową Spółka zapłaci Zleceniobiorcy kwotę netto 19.000 zł.

W dniu 29.12.2013r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę o dokonanie badania i oceny rocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2013r z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Za wykonanie usług objętych niniejszą umową Spółka zapłaci Zleceniobiorcy kwotę netto 15.000 zł

W dniu 29.12.2013r Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę o dokonanie badania i oceny rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2013r z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań

finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Za wykonanie usług objętych niniejszą umową Spółka zapłaci Zleceniobiorcy kwotę netto 16.000 zł

#### **PBDiM KOBYLARNIA S.A.**

W dniu 29 grudnia 2013 roku Spółka *PBDiM KOBYLARNIA S.A.* zawarła umowę o dokonanie przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01 stycznia 2013r. do 31.12.2013r. z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Za wykonanie usług objętych niniejszą umową Spółka zapłaci Zleceniobiorcy kwotę netto 18.000 zł.

#### **JHM DEVELOPMENT S.A.**

W dniu 23.07.2013r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zawarła umowy o przegląd skróconego, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres 01.01.2013r – 30.06.2013r ze spółką BGGM AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

W dniu 29.12.2013r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zawarła umowy o badanie i ocenę sprawozdania finansowego Spółki oraz sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za rok 2013 ze spółką BGGM AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

#### **Marywilka 44 sp z o.o.**

W dniu 29.12.2013r spółka Marywilka 44 Sp. z o.o. zawarła umowę o przegląd skróconego, sprawozdania finansowego za okres 01.01.2013r – 30.06.2013r ze spółką BGGM AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

W okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. w spółce dominującej i w jednostkach zależnych ogółem wypłacono wynagrodzenie dla biegłych rewidentów w kwocie 153 tys. zł.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego nie świadczył innych usług na rzecz Spółki

### 3.26.7 Informacje o jednostkach grupy kapitałowej

**A. Nazwa i siedziba jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi Spółka jako jednostka zależna**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej sporządza Spółka MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach, ul. Unii Europejskiej 18.

**B. Nazwa i siedziba jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, należącej jednocześnie do grupy kapitałowej, o której mowa w lit. A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej sporządza Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach, ul. Unii Europejskiej 18.