

RAPORT

z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice.

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Charakterystyka ogólna jednostki dominującej i jej działalności oraz kapitał własny Grupy Kapitałowej

1.1. Zakres działalności jednostki dominującej

Podstawową działalnością Spółki, zgodną z jej statutem oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego jest:

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- roboty związane z budową dróg i autostrad.

W roku badanym Spółka prowadziła działalność w zakresie zgodnym z powyżej opisanym.

1.2. Podstawy prawne działalności

- statut Spółki Akcyjnej z dnia 29.11.2006r., sporządzony w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej w Brzezinach, przed notariuszem Wojciechem Rutkowskim (A 4895/2006) z późniejszymi zmianami;
- kodeks spółek handlowych.

Spółka jest:

- wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000270385 w Sądzie Rejonowym Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;
- zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Urzędowym Podmiotów Gospodarki Narodowej Urzędu Statystycznego w Łodzi i ma nadany numer w systemie REGON 750772302;
- podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) i ma nadany przez Urząd Skarbowy w Skierniewicach NIP nr 8361702207.

Grupa Kapitałowa MIRBUD

1.3. Kapitał własny Grupy Kapitałowej

Na kapitał własny na dzień bilansowy składały się następujące pozycje:

Pozycja	Wartość w tys. PLN
- Kapitał (fundusz) podstawowy	7 500
- Kapitał (fundusz) zapasowy	193 374
- Zysk (strata) z lat ubiegłych	-3,00
- Zysk (strata) netto	14 544
- Kapitał przypadający na udziały niekontrolujące	46 336

Kwota kapitału zakładowego wynika z ksiąg rachunkowych jednostki dominującej i jest ujęta w rejestrze handlowym.

1.4. Kierownik jednostki dominującej

W okresie badanym i do czasu zakończenia badania organem kierującym był Zarząd w składzie:

Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu
Wacław Jankowski	Członek Zarządu; odwołany dnia 04.06.2013r.
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu; powołany dnia 04.06.2013r.
Tomsz Sałata	Członek Zarządu; powołany dnia 04.11.2013r.

2. Skład Grupy Kapitałowej na dzień bilansowy

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym sporządzonym na dzień 31.12.2013r. objęto metodą pełną dane sprawozdań finansowych następujących jednostek Grupy Kapitałowej:

Nazwa i siedziba spółki	Udział w kapitale w %	Dzień bilansowy konsolidowanej jednostki	Podmiot przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego	Rodzaj wydanej opinii	Data wydanej opinii
MIRBUD S.A.		31.12.2013	BGGM Audyt Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	04.03.2014
JHM DEVELOPMENT S.A.	72	31.12.2013	BGGM Audyt Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	14.02.2014
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	100	31.12.2013	BGGM Audyt Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	07.02.2014
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	*	31.12.2013	BGGM Audyt Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31.01.2014
JHM 1 Sp. z o.o.	**	31.12.2013	BGGM Audyt Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	14.02.2014
JHM 2 Sp. z o.o.	**	31.12.2013	BGGM Audyt Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	14.02.2014
JHM 3 Sp. z o.o.	**	31.12.2013	BGGM Audyt Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	14.02.2014

* podmiot zależny w 91,4% od JHM DEVELOPMENT S.A.

** podmioty zależne w 100% od JHM DEVELOPMENT S.A.

Grupa Kapitałowa MIRBUD

Wg stanu na 31.12.2013r. spółka zależna MIRBUD KAZACHSTAN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wchodząca w skład Grupy Kapitałowej nie została objęta konsolidacją z uwagi na nieistotny, w odniesieniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, poziom sumy bilansowej i obrotów.

3. Informacje dotyczące skonsolidowanego sprawozdania za poprzedni rok obrotowy.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy obejmujący okres od 01.01.2012r. do 31.12.2012r., zostało zbadane przez BGGM Audyt Sp. z o.o. i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zatwierdzone zostało przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w dniu 14.06.2013r. Sprawozdanie finansowe zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 19.06.2013r.

4. Badanie sprawozdania finansowego.

4.1. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania oraz kluczowego biegłego rewidenta.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono na podstawie uchwały Rady Nadzorczej oraz umowy zawartej 29.12.2013r. pomiędzy Zarządem Jednostki Dominującej a BGGM Audyt Sp. z o.o. w Warszawie – podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 3489.

Funkcję kluczowego biegłego rewidenta dla przeprowadzonego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego pełnił Krzysztof Goliński – biegły rewident numer ewidencyjny 11413.

4.2. Niezależność.

BGGM Audyt Sp. z o.o. oraz osoby przeprowadzające badanie sprawozdania finansowego stwierdzają, że spełniają warunki niezależności od badanej jednostki – w rozumieniu art. 56 ust. 2-4 ustawy z dnia 07.05.2009r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 r. Nr 77, poz. 649).

Grupa Kapitałowa MIRBUD

4.3. Przedmiot badania.

Przedmiotem badania jest skonsolidowane sprawozdanie finansowe, podpisane przez Zarząd jednostki dominującej, obejmujące:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji majątkowej na 31.12.2013r. wykazujące po stronie aktywów oraz zobowiązań i kapitału własnego sumę **860 480 tys. PLN,**
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. wykazujące całkowite dochody w kwocie **16 601 tys. PLN,**
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. wykazujące zwiększenie środków pieniężnych o kwotę **7 065 tys. PLN,**
- sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. wykazujący zwiększenie kapitału własnego o kwotę **16 598 tys. PLN,**
- informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

oraz

- sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy,

Badanie zasadnicze przeprowadzono w siedzibie jednostki dominującej w okresie od 25.03.2014r. do 04.04.2014r.

Grupa Kapitałowa MIRBUD

B. OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ

1. Struktura i dynamika majątku oraz źródeł jego finansowania

Pozycje aktywów i pasywów	Kwota w tys. PLN	Wskaźnik struktury	Kwota w tys. PLN	Wskaźnik struktury	Wskaźnik dynamiki
	2013-12-31	(%)	2012-12-31	(%)	2012 = 100% (%)
A AKTYWA TRWAŁE	276 759	32,2	257 655	37,7	107,4
I Wartości niematerialne	4 934	0,6	202	0,0	2 442,6
II Wartość firmy jednostek podporządkowanych	4 509	0,5	4 509	0,7	100,0
II Rzeczowe aktywa trwałe	78 457	9,1	90 212	13,2	87,0
III Należności długoterminowe	8 733	1,0	7 837	1,1	111,4
IV Inwestycje długoterminowe	169 670	19,7	146 629	21,5	115,7
V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 456	1,2	8 266	1,2	126,5
B AKTYWA OBROTOWE	583 721	67,8	425 042	62,3	137,3
I Zapasy	228 579	26,6	193 520	28,3	118,1
II Należności krótkoterminowe	179 475	20,9	136 204	20,0	131,8
III Inwestycje krótkoterminowe	25 542	3,0	17 217	2,5	148,4
IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	150 125	17,4	78 101	11,4	192,2
RAZEM AKTYWA	860 480	100,00	682 697	100,0	126,0
A KAPITAŁ WŁASNY	261 751	30,4	245 153	35,9	106,8
I Kapitał podstawowy	7 500	0,9	7 500	1,1	100,0
II Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	-	0	-	-
III Udziały (akcje) własne	0	-	0	-	-
IV Kapitał zapasowy	193 374	22,5	187 515	27,5	103,1
V Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	0	-	0	-	-
VI Pozostałe kapitały rezerwowe	0	-	0	-	-
VII Zysk / strata z lat poprzednich	-3	0,0	0	-	-
VIII Zysk (strata) netto	14 544	1,7	5 859	0,9	248,2
IX Udziały niekontrolujące	46 336	5,4	44 279	6,5	104,6
B ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	598 729	69,6	437 544	64,1	136,8
I Rezerwy na zobowiązania	19 381	2,3	14 269	2,1	135,8
II Zobowiązania długoterminowe	141 539	16,4	145 321	21,3	97,4
III Zobowiązania krótkoterminowe	402 964	46,8	276 266	40,5	145,9
IV Rozliczenia międzyokresowe	34 845	4,0	1 688	0,2	2 064,3
RAZEM PASYWA	860 480	100,0	682 697	100,0	126,0

Grupa Kapitałowa MIRBUD

2. Struktura i dynamika pozycji kształtujących wynik finansowy

Pozycje rachunku zysków i strat	Kwota w tys. PLN	Wskaźnik struktury	Kwota w tys. PLN	Wskaźnik struktury	Wskaźnik dynamiki
	01.01.2013r. - 31.12.2013r.	(%)	01.01.2012r. - 31.12.2012r.	(%)	2012 = 100% (%)
I Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	937 301	97,4	589 808	93,3	158,9
II Pozostałe przychody operacyjne	21 988	2,3	39 600	6,3	55,5
III Przychody finansowe	2 823	0,3	2 998	0,5	94,2
Razem przychody	962 112	100,0	632 406	100,0	152,1
I Koszty działalności operacyjnej	907 845	96,5	581 914	93,5	156,0
II Pozostałe koszty operacyjne	18 453	2,0	24 665	4,0	74,8
III Koszty finansowe	14 520	1,5	16 051	2,6	90,5
Razem koszty	940 818	100,0	622 630	100,0	151,1
I Wynik na sprzedaży	29 456	-	7 894	-	373,1
II Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	3 535	-	14 935	-	23,7
III Wynik na działalności finansowej	-11 697	-	-13 053	-	-
Wynik finansowy brutto	21 294	-	9 776	-	217,8
Obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego	4 693	-	1 168	-	401,8
Wynik finansowy netto	16 601	-	8 608	-	192,9
Zysk (strata) netto przypadający na jednostkę dominującą	14 544	-	5 859	-	248,2
Zysk (strata) netto przypadający na udziały niekontrolujące	2 057	-	2 749	-	74,8

Grupa Kapitałowa MIRBUD

3. Ocena sytuacji i stabilizacji finansowej na podstawie wybranych wskaźników ekonomicznych

Wyszczególnienie		2013-12-31 (wskaźnik)	2012-12-31 (wskaźnik)	Zmiana
I Wskaźniki rentowności				
1	Rentowność sprzedaży brutto: % $\frac{\text{wynik na sprzedaży} \times 100\%}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów}}$	5,9%	5,4%	0,5%
2	Rentowność sprzedaży netto: % $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100\%}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów}}$	1,8%	1,5%	0,3%
3	Rentowność majątku: % $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100\%}{\text{aktywa ogółem}}$	1,9%	1,3%	0,7%
4	Rentowność kapitału własnego: % $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny}}$	6,3%	3,5%	2,8%
II Wskaźniki płynności				
5	Bieżąca płynność finansowa: wsk. $\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,4	1,5	-0,1
6	Wskaźnik zdolności płatniczej: wsk. $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,1	0,1	0,0
7	Szybkość inkasa należności w dniach: $\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 (366)}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	59	77	-18
8	Szybkość spłaty zobowiązań w dniach: $\frac{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług} \times 365 (366)}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia}}$	98	93	5
9	Szybkość obrotu zapasami w dniach: $\frac{\text{stan zapasów} \times 365 (366)}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia}}$	95	127	-32
III Wskaźniki finansowania				
10	Stopa zadłużenia: % $\frac{\text{zobowiązania wszelkie} \times 100\%}{\text{pasywa ogółem}}$	70%	64%	6%
11	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem stałym: wsk $\frac{\text{kapitał własny} + \text{zobowiązania długoterminowe}}{\text{aktywa trwałe}}$	1,5	1,6	-0,1

Grupa Kapitałowa MIRBUD

4. Ogólna ocena działalności gospodarczej i sytuacji finansowej

W badanym roku obrotowym Grupa Kapitałowa odnotowała wzrost przychodów ze sprzedaży o 58,9%. W tym samym okresie koszty działalności operacyjnej zwiększyły się o 56,0%. Powyższe spowodowało polepszenie wyniku na sprzedaży o kwotę 21 562 tys. PLN.

Wynik finansowy netto uległ poprawie zwiększając się o kwotę 7 993 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Powyższe spowodowało polepszenie wszystkich wskaźników rentowności.

Polepszeniu uległy również wskaźniki rotacji należności i zapasów.

Pozostałe wskaźniki nie zmieniły się istotnie w stosunku do roku poprzedniego.

5. Kontynuacja działalności gospodarczej

Biorąc pod uwagę stan majątkowo – finansowy na 31.12.2013r. oraz inne ustalenia dokonane w trakcie badania stwierdzono, że nie występują istotne zagrożenia kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej w roku następującym po badanym.

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Zasady rachunkowości

Podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem Grupy Kapitałowej stosują jednolite zasady rachunkowości i metody wyceny poszczególnych pozycji aktywów i pasywów.

Jednostka dominująca oraz wszystkie spółki z Grupy Kapitałowej sporządzają sprawozdania finansowe zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej w wersji zatwierdzonej przez Unię Europejską, a w zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r o rachunkowości (Dz U, z 2002 roku, nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami).

Sprawozdania finansowe podmiotów objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zostały sporządzone na ten sam dzień bilansowy, co sprawozdanie finansowe podmiotu dominującego.

2. Zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna, obejmująca między innymi:

- sprawozdania finansowe podmiotów objętych konsolidacją,
- ustalenie udziałów podmiotu dominującego, bezpośrednich i pośrednich, w podmiotach Grupy Kapitałowej,
- zestawienie korekt i wyłączeń konsolidacyjnych, w tym dokonanych wyłączeń wyników nie zrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów.

3. Informacje o niektórych istotnych pozycjach skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Najważniejsze pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej i skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów zostały opisane w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa Kapitałowa MIRBUD

4. Informacje dodatkowe

Informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje zostały sporządzone w sposób kompletny i poprawny, z uwzględnieniem wymogów wynikających z MSSF, a w zakresie nie uregulowanym w tych standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości.

5. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

Dane wykazane w zestawieniu zmian w skonsolidowanym kapitale własnym zostały prawidłowo powiązane ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz księgami rachunkowymi i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Grupy Kapitałowej.

6. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych zostało sporządzone przez Grupę z uwzględnieniem MSR 7, metodą pośrednią i wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio ze skonsolidowanym sprawozdaniem z sytuacji finansowej, skonsolidowanym sprawozdaniem z całkowitych dochodów oraz zapisami w księgach rachunkowych,

7. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku (Dz U z 2009 nr 33 poz, 259 z późniejszymi zmianami) w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim, Zarząd jednostki dominującej sporządził sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

8. Zgodność z prawem

Podczas badania nie stwierdziliśmy naruszenia prawa wpływającego na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Pragniemy zwrócić uwagę, że rozliczenia podatkowe i sprawozdania finansowe jednostki mogą podlegać kontroli organów skarbowych. Przepisy podatkowe w Polsce podlegają częstym zmianom a także zawierają wiele niejasności, powodujących różne, czasami ze sobą sprzeczne interpretacje tych samych przepisów zarówno przez podmioty gospodarcze jak i przez

Grupa Kapitałowa MIRBUD

różne organa skarbowe. Ze względu na fakt niepewności, co do ostatecznej wykładni niektórych przepisów podatkowych, kwoty ujawnione w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie w wyniku kontroli rozliczeń podatkowych przez organa skarbowe.

9. Zdarzenia po dacie bilansu.

Stwierdza się, że między datą 31.12.2013r.a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i zysk bilansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 04.04.2014r. (zgodne z datą wydania opinii).

D. PODSUMOWANIE BADANIA I USTALENIA KOŃCOWE

1. W trakcie badania nie stwierdzono zjawisk lub zdarzeń wskazujących na naruszenie prawa. Badanie przeprowadzono w dużej mierze metodą wrywkową dowodów i zapisów księgowych potwierdzających kwoty i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym oraz poprawności stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości.
2. Ocenę sprawozdania finansowego zawiera opinia stanowiąca odrębny dokument.
3. Niniejszy raport zawiera 12 stron kolejno ponumerowanych i parafowanych przez biegłego rewidenta.

Integralną część raportu stanowią załączniki:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji majątkowej na dzień 31.12.2013r.;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.;
- sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy;
- informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.



Krzysztof Goliński,
Nr ewid. 11413

Kluczowy biegły rewident,
przeprowadzający badanie w imieniu:

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

Warszawa, 04.04.2014r.