



**JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2013**  
**MIRBUD S.A.**

## Spis treści

<b>1.</b>	<b>Wybrane jednostkowe dane finansowe .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Jednostkowe sprawozdanie finansowe .....</b>	<b>7</b>
2.1.	Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej.....	7
2.2.	Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów.....	11
2.3.	Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych .....	13
2.4.	Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitałach Własnych.....	15
<b>3.</b>	<b>Informacje dodatkowe i objaśniające do jednostkowego sprawozdania finansowego.....</b>	<b>17</b>
3.1.	Podstawowe dane o Emitencie. ....	17
3.2.	Czas trwania Emitenta.....	18
3.3.	Okresy, za które prezentowane jest jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównywalne.....	18
3.4.	Skład osobowy zarządu oraz rady nadzorczej Emitenta.....	18
3.5.	Zasady przyjęte przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2013. ....	19
3.5.1.	Oświadczenie o zgodności i ogólne zasady sporządzania.....	19
3.5.2.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	20
3.5.3.	Sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	20
3.5.4.	Subiektywne oceny Kierownictwa MIRBUD S.A. ....	21
3.5.5.	Oświadczenie Zarządu .....	21
3.5.6.	Przyjęte zasady rachunkowości .....	21
3.6.	Zysk na jedną akcję .....	25
3.7.	Zmiany zasad rachunkowości.....	25
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.....	26
3.9.	Podstawa wyceny elementów sprawozdania finansowego i akcji Emitenta.....	27
3.10.	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.....	28
3.11.	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	30

3.12.	Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie. ....	<b>30</b>
3.13.	Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych....	<b>30</b>
3.14.	Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane. ....	<b>30</b>
3.15.	Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok 2013, nieuwjęte w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta. ....	<b>30</b>
3.16.	Informację dotyczącą zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego. ....	<b>31</b>
3.17.	Sprawozdawczość wg segmentów rynku. ....	<b>32</b>
3.17.1.	Struktura sprzedaży, kosztów i rentowność MIRBUD S.A. wg segmentów ....	<b>32</b>
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; ....	<b>35</b>
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 ....	<b>35</b>
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. ....	<b>35</b>
3.20.1.	Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji MIRBUD S.A. ....	<b>35</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. ....	<b>36</b>
3.22.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej. ....	<b>37</b>
3.23.	Informacje zawarcia przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe. ....	<b>39</b>
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. ....	<b>39</b>

3.25. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	40
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.....	41
3.26.1. Zadania inwestycyjne .....	68
3.26.2. Zatrudnienie .....	68
3.26.3. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących .....	68
3.26.4. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych...	69
3.26.5. 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	70
3.26.6. Informacje o jednostkach grupy kapitałowej.....	70

## 1. Wybrane jednostkowe dane finansowe

WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE	w tys. PLN		w tys. EUR	
	2013 narastająco od 01.01.2013 do 31.12.2013	2012 narastająco od 01.01.2012 do 31.12.2012	2013 narastająco od 01.01.2013 do 31.12.2013	2012 narastająco od 01.01.2012 do 31.12.2012
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	381 344	452 322	90 559	109 958
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 871	10 188	3 531	2 477
III. Zysk (strata) brutto	11 686	8 069	2 775	1 962
IV. Zysk (strata) netto	9 276	6 158	2 203	1 497
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 248	18 953	- 1 246	4 607
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 732	-17 798	411	- 4 327
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	11 177	-2 904	2 654	- 706
VIII. Przepływy pieniężne netto	7 661	-1 750	1 819	- 425
IX. Średnioważona liczba akcji w sztukach	75 000 000	75 000 000	75 000 000	75 000 000
X. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/ EUR)	0,12	0,08	0,03	0,02
<b>Stan na:</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
XI. Aktywa, razem	532 294	500 265	128 350	122 368
XII. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	323 120	300 366	77 913	73 471
XIII. Zobowiązania długoterminowe	88 562	90 136	21 355	22 048
XIV. Zobowiązania krótkoterminowe	216 137	202 348	52 116	49 496
XV. Kapitał własny	209 174	199 898	50 437	48 896
XVI. Kapitał zakładowy	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000
XVII. Liczba akcji (w szt.)	75 000 000	75 000 000	75 000 000	75 000 000
XVIII. Wartość księgową na jedną akcję	2,79	2,67	0,67	0,65

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. Jednostkowe sprawozdanie finansowe

### 2.1. Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

AKTYWA	Nr noty	Stan na	Stan na
		31.12.2013r.	31.12.2012r.
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>288 440</b>	<b>287 239</b>
<b>I Wartości niematerialne</b>	2	<b>4 870</b>	<b>14</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2. Wartość firmy			
3. Inne wartości niematerialne		4 870	14
4. Zaliczki na wartości niematerialne			
<b>II Rzeczowe aktywa trwałe</b>	1	<b>43 979</b>	<b>45 019</b>
1. Środki trwałe		43 979	40 384
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		5 111	2 163
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		26 872	27 703
c) urządzenia techniczne i maszyny		7 704	5 465
d) środki transportu		3 939	4 542
e) inne środki trwałe		352	511
2. Środki trwałe w budowie		0	4 635
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			
<b>III Należności długoterminowe</b>			
1. Od jednostek powiązanych			
2. Od pozostałych jednostek			
<b>IV Inwestycje długoterminowe</b>		<b>236 073</b>	<b>240 366</b>
1. Nieruchomości	3	4 170	0
2. Wartości niematerialne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe	4	231 903	240 366
a) w jednostkach powiązanych		229 680	239 866
- udziały lub akcje		139 396	139 396
- inne papiery wartościowe		2 000	2 000
- udzielone pożyczki		88 284	98 470
- 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>V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	5	<b>3 518</b>	<b>1 841</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 266	1 381
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		1 252	460
<b>B Aktywa obrotowe</b>		<b>243 854</b>	<b>213 025</b>

<b>I Zapasy</b>	<b>6</b>	<b>1 115</b>	<b>315</b>
1. Materiały		1 065	270
2. Półprodukty i produkty w toku			
3. Produkty gotowe		49	45
4. Towary			
<b>II Należności krótkoterminowe</b>	<b>7</b>	<b>126 257</b>	<b>132 335</b>
1. Należności od jednostek powiązanych		16 854	8 072
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		9 696	4 168
- do 12 miesięcy		7 067	1 539
- powyżej 12 miesięcy		2 629	2 629
b) inne		7 158	3 904
2. Należności od pozostałych jednostek		109 404	124 263
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		95 812	113 312
- do 12 miesięcy		95 812	113 312
- powyżej 12 miesięcy			
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń			
c) inne		3 598	956
d) należności dochodzone na drodze sądowej		9 994	9 994
<b>III Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>8</b>	<b>14 626</b>	<b>5 705</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		14 626	5 705
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	0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			240
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		13 126	5 465
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		13 126	5 465
- inne środki pieniężne			
- inne aktywa pieniężne			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			
<b>IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>9</b>	<b>101 856</b>	<b>74 670</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>532 294</b>	<b>500 265</b>



PASywa	Nr noty	Stan na	Stan na
		31.12.2013r.	31.12.2012r.
<b>A. Kapitał własny</b>		<b>209 174</b>	<b>199 898</b>
I Kapitał podstawowy	10	7 500	7 500
II Należne wpłaty na kapitał podstawowy			
III Udziały (akcje) własne			
IV Kapitał zapasowy	11	192 398	186 240
V Kapitał z aktualizacji wyceny			
VI Pozostałe kapitały rezerwowe	12		
VII Zysk (strata) z lat ubiegłych			
VIII Zysk (strata) netto		9 276	6 158
IX Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego			
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>323 120</b>	<b>300 366</b>
I Rezerwy na zobowiązania		<b>10 291</b>	<b>7 807</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	8 091	5 820
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	16	367	358
- długoterminowe			
- krótkoterminowe		367	358
3. Pozostałe rezerwy	16	1 832	1 630
- długoterminowe			
- krótkoterminowe		1 832	1 630
II Zobowiązania długoterminowe	13	<b>88 562</b>	<b>90 136</b>
1. Wobec jednostek powiązanych			
2. Wobec pozostałych jednostek		88 562	90 136
a) kredyty i pożyczki		72 070	70 776
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c) inne zobowiązania finansowe		3 299	1 859
d) inne		13 193	17 501
III Zobowiązania krótkoterminowe	14	<b>216 137</b>	<b>202 348</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		144	814
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		144	814
- do 12 miesięcy		144	814
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
2. Wobec pozostałych jednostek		215 993	201 534
a) kredyty i pożyczki		77 810	47 124
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c) inne zobowiązania finansowe		9 457	8 586
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		110 949	125 735
- do 12 miesięcy		110 949	125 735
- powyżej 12 miesięcy			
e) zaliczki otrzymane na dostawy			

g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		7 078	7 919
h) z tytułu wynagrodzeń		1 263	1 318
i) inne		9 435	10 852
<b>IV Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>17</b>	<b>8 131</b>	<b>75</b>
1. Ujemna wartość firmy			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		8 131	75
- długoterminowe			
- krótkoterminowe		8 131	75
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>532 294</b>	<b>500 265</b>

## 2.2. Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Wyszczególnienie	Nr noty	01.01.2013r.- 31.12.2013r.	01.01.2012r.- 31.12.2012r.
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	18	<b>381 344</b>	<b>452 322</b>
- od jednostek powiązanych		29 606	27 089
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		376 606	451 908
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		4 738	414
<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	19	<b>357 768</b>	<b>435 615</b>
- jednostkom powiązanym		21 009	22 629
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		353 040	435 301
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		4 728	314
<b>C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>	20	<b>23 576</b>	<b>16 707</b>
<b>D. Koszt sprzedaży</b>			
<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>		13 008	11 766
<b>F. Zysk ( strata ) ze sprzedaży ( C - D - E )</b>		<b>10 567</b>	<b>4 941</b>
<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>	21	16 111	27 739
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		207	789
II. Dotacje		133	141
III. Inne przychody operacyjne		15 771	26 809
<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>	22	<b>11 807</b>	<b>22 491</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		789	4 482
III. Inne koszty operacyjne		11 018	18 009
<b>I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej ( F + G - H )</b>		<b>14 871</b>	<b>10 188</b>
<b>J. Przychody finansowe</b>	23	<b>7 263</b>	<b>10 770</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
- jednostek powiązanych			
II. Odsetki, w tym:		6 887	7 432
- od jednostek powiązanych		4 949	7 105
III. Zysk ze zbycia inwestycji			
IV. Aktualizacja wartości inwestycji			
V. Inne		375	3 338
<b>K. Koszty finansowe</b>	24	<b>10 447</b>	<b>12 889</b>
I. Odsetki, w tym:		10 436	11 185
- dla jednostek powiązanych		34	0
II. Strata ze zbycia inwestycji			
III. Aktualizacja wartości inwestycji			
IV. Inne		11	1 705
<b>L. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów</b>			
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne			
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne			

<b>M. Odpis ujemnej wartości firmy</b>			
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne			
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne			
<b>N. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach</b>			
<b>O. Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>11 686</b>	<b>8 069</b>
<b>P. Podatek dochodowy</b>		<b>2 410</b>	<b>1 911</b>
<b>R. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>			
<b>S. Zysk ( strata ) netto ( N - O - P )</b>		<b>9 276</b>	<b>6 158</b>

<b>T. 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. Łączne całkowite dochody (S+T)</b>		<b>9 276</b>	<b>6 158</b>

## 2.3. Jednostkowe 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>	- 5 248	18 953
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	9 276	6 158
<b>II. Korekty razem, w tym:</b>	- 14 524	12 795
1.Amortyzacja	2 758	3 116
2.Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	- 366	666
3.Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	10 436	11 185
4.Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 201	- 770
5.Zmiana stanu rezerw	2 483	1 975
6.Zmiana stanu zapasów	- 799	2 702
7.Zmiana stanu należności	6 077	- 39 211
8.Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	- 14 104	33 257
9.Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 23 217	- 1 089
10.Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	2 410	1 911
11.Podatek dochodowy zapłacony	0	- 947
12.Inne korekty		
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	1 732	- 17 798
<b>I. Wpływy</b>	11 205	6 478
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 019	1 098
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialnych		
3. Z aktywów finansowych, w tym:	10 186	5 380
a) w jednostkach powiązanych	10 186	-
b) w pozostałych jednostkach	0	5 380
zbycie aktywów finansowych		
dywidendy i udziały w zyskach		
spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0	5 380
odsetki		
inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		
<b>II. Wydatki</b>	9 472	24 276
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3 579	1 971
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	4 170	0
3. Na aktywa finansowe, w tym:	1 723	22 305
a) w jednostkach powiązanych	0	20 305
nabycie aktywów finansowych	0	5 955
udzielone pożyczki długoterminowe	0	14 350
b) w pozostałych jednostkach	1 723	2 000
nabycie aktywów finansowych	58	2 000
udzielone pożyczki	1 665	0

4. Inne wydatki inwestycyjne	0	0
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>11 177</b>	<b>- 2 904</b>
<b>I. Wpływy</b>	<b>68 477</b>	<b>76 277</b>
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz		
2. Kredyty i pożyczki	63 370	70 917
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe	5 106	5 360
<b>II. Wydatki</b>	<b>57 300</b>	<b>79 181</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	31 390	52 474
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	11 763	4 348
7. Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	2 211	3 008
8. Odsetki	10 436	11 185
9. Inne wydatki finansowe	1 500	666
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III,B.III,C.III)</b>	<b>7 661</b>	<b>- 1 750</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>5 465</b>	<b>7 215</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F,D), w tym:</b>	<b>13 126</b>	<b>5 465</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania	5 779	4 830

## 2.4. Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitałach Własnych

Wyszczególnienie	Kwoty za okres	
	01.01.2013r.-31.12.2013r.	01.01.2012r.-31.12.2012r.
<b>I. Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>199 898</b>	<b>201 240</b>
- korekty błędów podstawowych		
<b>I. a. Kapitał własny na początek okresu po korektach</b>	<b>199 898</b>	<b>201 240</b>
1. Kapitał podstawowy na początek okresu	7 500	7 500
1.1 Zmiany kapitału podstawowego		
a) zwiększenie		
- wydania udziałów (emisji akcji)		
b) zmniejszenie		
- 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		
b) zmniejszenie		
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>186 240</b>	<b>171 024</b>
4.1 Zmiany kapitału zapasowego	6 158	15 216
a) zwiększenie	6 158	15 216
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
- z podziału zysku (ustawowo)	6 158	15 216
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
b) zmniejszenie		
- pokrycia straty		
<b>4.2 Kapitał zapasowy na koniec okresu</b>	<b>192 398</b>	<b>186 240</b>
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu		
5.1 Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny		
a) zwiększenie		
b) zmniejszenie		
- 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		
- przedpłaty na zakup akcji		

b) zmniejszenie		
<b>6.1 Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</b>		
<b>7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>6 158</b>	<b>22 716</b>
7.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	6 158	22 716
- korekty błędów podstawowych		
7.2 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	6 158	22 716
a) zwiększenie		
- podziału zysku z lat ubiegłych		
b) zmniejszenie	6 158	22 716
- na kapitał zapasowy	6 158	15 216
- wypłata dywidendy	0	7 500
<b>7.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>		
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		
- przeniesienia starty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) zmniejszenie		
7.6 Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
<b>7.7 Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>		
<b>8. Wynik netto</b>	<b>9 276</b>	<b>6 158</b>
a) zysk netto	9 276	6 158
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
<b>III. Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>209 174</b>	<b>199 898</b>
<b>IV. Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>209 174</b>	<b>199 898</b>



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

#### 3.1. Podstawowe dane o Emitencie.

##### Podstawowe dane Spółki

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 następných Kodeksu spółek handlowych. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000270385 w dniu 22 grudnia 2006 roku. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

##### Przedmiot działalności Spółki MIRBUD

Przedmiotem działalności Spółki 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 spółki **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
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

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.

### 3.2. Czas trwania Emitenta.

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

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

Jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmuje dane za okres 01.10.2013r. – 31.12.2013r. oraz dane porównywalne za okres 01.10.2012r. – 31.12.2012r.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe składa się ze Jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej, jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów, zestawienia zmian w jednostkowych kapitałach własnych oraz jednostkowego rachunku przepływów pieniężnych.

Rok obrotowy MIRBUD S.A. pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

### 3.4. Skład osobowy zarządu oraz rady nadzorczej Emitenta

W okresie od 01.01.2013r. do 13.06.2013r. Zarząd MIRBUD S.A. pełnił obowiązki w składzie:

Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2013 – 13.06.2013

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 14.06.2013 roku do 03.11.2013 roku 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 Sałata, 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

### 3.5. Zasady przyjęte przy sporządzaniu jednostkowego 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).

Jednostkowe 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 Spółki 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.

Niniejsze sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelnie sytuację finansową MIRBUD S.A. 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 jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok 2013 zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

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. Subiektywne oceny Kierownictwa MIRBUD S.A.

Oszacowania i osądy poddawane są przez Spółkę okresowej weryfikacji. Dokonując oszacowań MIRBUD S.A. przyjmuje następujące założenia dotyczące przyszłości.

- Oszacowanie odpisów aktualizujących dotyczących należności. 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.

#### 3.5.5. Oświadczenie Zarządu

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

#### 3.5.6. Przyjęte zasady rachunkowości

W Spółce MIRBUD S.A. 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 Spółka wykorzystują wzorcowe podejście MSR/MSSF do sporządzenia sprawozdań finansowych. Szczegółowe rozwiązania oraz metodologia dokonywania niektórych szacunków zawarta jest w polityce rachunkowości. Zgodność przyjętych przez Spółkę 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 przez MIRBUD S.A..
MSR 1	<i>Prezentacja sprawozdań finansowych</i>	W pełnym zakresie

<b>MSR 2</b>	<i>Zapasy</i>	W pełnym zakresie
<b>MSR 7</b>	<i>Rachunek przepływów pieniężnych</i>	W pełnym zakresie
<b>MSR 8</b>	<i>Zysk lub strata netto okresu obrotowego, podstawowe błędy i zmiany zasad rachunkowości</i>	W pełnym zakresie
<b>MSR 10</b>	<i>Zdarzenia następujące po dniu bilansu</i>	W pełnym zakresie
<b>MSR 11</b>	<i>Umowy o usługę budowlaną</i>	W pełnym zakresie
<b>MSR 12</b>	<i>Podatek dochodowy</i>	W pełnym zakresie
<b>MSR 16</b>	<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	W pełnym zakresie
<b>MSR 17</b>	<i>Leasing</i>	W pełnym zakresie
<b>MSR 18</b>	<i>Przychody</i>	W pełnym zakresie
<b>MSR 19</b>	<i>Świadczenia pracownicze</i>	W pełnym zakresie
<b>MSR 20</b>	<i>Dotacje rządowe oraz ujawnianie informacji na temat pomocy rządowej</i>	W pełnym zakresie
<b>MSR 21</b>	<i>Skutki zmian kursów wymiany walut obcych</i>	W pełnym zakresie
<b>MSR 23</b>	<i>Koszty finansowania zewnętrznego</i>	TAK (podejście alternatywne) Koszty finansowania zewnętrznego poniesione do dnia zakończenia projektu zwiększają jego wartość.
<b>MSR 24</b>	<i>Informacje ujawniane na temat podmiotów powiązanych</i>	W pełnym zakresie
<b>MSR 26</b>	<i>Rachunkowość i sprawozdawczość programów świadczeń emerytalnych</i>	W pełnym zakresie
<b>MSR 27</b>	<i>Skonsolidowane sprawozdania finansowe i inwestycje w jednostkach zależnych</i>	W pełnym zakresie
<b>MSR 28</b>	<i>Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych</i>	W pełnym zakresie
<b>MSR 29</b>	<i>Sprawozdawczość finansowa w warunkach hiperinflacji</i>	W pełnym zakresie
<b>MSR 31</b>	<i>Sprawozdawczość finansowa dotycząca udziałów we wspólnych przedsięwzięciach</i>	W pełnym zakresie
<b>MSR 32</b>	<i>Instrumenty finansowe – ujawnianie i prezentacja</i>	W pełnym zakresie
<b>MSR 33</b>	<i>Zysk przypadający na jedną akcję</i>	W pełnym zakresie
<b>MSR 34</b>	<i>Śródroczna sprawozdawczość finansowa</i>	W pełnym zakresie
<b>MSR 36</b>	<i>Utrata wartości aktywów</i>	W pełnym zakresie
<b>MSR 37</b>	<i>Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe</i>	W pełnym zakresie
<b>MSR 38</b>	<i>Wartości niematerialne</i>	W pełnym zakresie.
<b>MSR 39</b>	<i>Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena</i>	W pełnym zakresie

<b>MSR 40</b>	<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	W pełnym zakresie
<b>MSR 41</b>	<i>Rolnictwo</i>	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 przeprowadzania 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.



Zarząd Spółki MIRBUD S.A. 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 podwyższenie kapitału podstawowego).

### 3.7. Zmiany zasad rachunkowości

W MIRBUD S.A. 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 Spółka wykorzystuje 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

Zarząd 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 MIRBUD S.A.

	Stan na 01.01.2013r.	Uznanie/obciążenie zysku netto tytułu zmiany stanu różnic przejsiowych	Stan na 31.12.2013r.
Rzeczowe aktywa trwale-różnica amortyzacji	1 259	498	1 757
Wycena kontraktów długoterminowych	3 932	1 036	4 968
Naliczone odsetki	401	549	950
Pozostałe	228	188	416
<b>Razem</b>	<b>5 820</b>	<b>2 271</b>	<b>8 091</b>

Tabela: Rezerwy i ich wykorzystanie w MIRBUD S.A.

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>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- na świadczenia emerytalne	0	0	0	0	0
- na pozostałe zobowiązania	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe:	<b>1 988</b>	<b>1 473</b>	<b>261</b>	<b>1 000</b>	<b>2 200</b>
- na odprawy emerytalne	130	20	0	0	150
- na niewykorzystane urlopy	228	218	228	0	218
- na pozostałe zobowiązania	1 630	1 235	33	1 000	1 832

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 wypełnienie 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 żelbetowej 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 żelbetowej, 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 centrum 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

### 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.

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

Emitent w raportowanym okresie nie wypłacał ani nie deklarował wypłaty dywidendy.

### 3.15. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono jednostkowe 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.

### 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 naprawy gwarancyjne.

Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone przez Spółkę 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 MIRBUD S.A.*

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
STU HESTIA S.A.	15 240
WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A	35 221
BANK MILLENIUM	5 802
<b>Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji należytego wykonania umowy</b>	<b>56 263</b>

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

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
STU HESTIA S.A.	20 828
WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A.	19 249
BANK MILLENIUM	399
<b>Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek</b>	<b>40 476</b>

*Tabela: Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji należytego wykonania umów udzielone przez MIRBUD S.A.*

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.

W okresie sprawozdawczym wystąpiły następujące zmiany zobowiązań warunkowych:

1. Wzrost o 26 873 tys. zł (91%) w stosunku do ostatniego rocznego okresu sprawozdawczego zobowiązań warunkowych z tytułu gwarancji należytego wykonania umowy, głównie pozycji zobowiązań wobec STU HESTIA S.A. - wzrost o 12 757 tys. zł i Warta S.A.- wzrost o 13 140 tys. zł.
2. Spadek zobowiązań o 6 345 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 – spadek o 9 233 tys. zł. I WARTA S.A. – spadek o 5 743 tys. zł.
3. Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji zapłaty wierzytelności pozostały na tym samym poziomie.

### 3.17. Sprawozdawczość wg segmentów rynku.

Podstawowym 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 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 MIRBUD S.A. wg segmentów

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



Tabela. Sprzedaż realizowana przez MIRBUD S.A. 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>360 948</b>	<b>94,65</b>	<b>446 998</b>	<b>98,82</b>
- budynki mieszkalne	9 791	2,71	10 265	2,30
- budynki użytku publicznego	119 688	33,16	96 537	21,60
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	227 055	62,91	323 713	72,42
- roboty inżynieryjno-drogowe	4 414	1,22	16 482	3,69
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 137</b>	<b>0,25</b>
<b>Sprzedaż pozostałych usług</b>	<b>15 658</b>	<b>4,11</b>	<b>3 773</b>	<b>0,84</b>
<b>Sprzedaż materiałów i towarów</b>	<b>4 738</b>	<b>1,24</b>	<b>414</b>	<b>0,09</b>
<b>SUMA</b>	<b>381 344</b>	<b>100,00</b>	<b>452 322</b>	<b>100,00</b>

Struktura sprzedaży Spółki w 2013r. uległa zmianom w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Spółki stanowiły usługi budowlano-montażowe prawie 95% całości sprzedaży. Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowały: sprzedaż usług w segmencie, budynków, usługowych i handlowych, które stanowiły blisko 63% tych usług (spadek udziału o ok. 10%) oraz w segmencie budynków użytku publicznego, stanowiących ponad 33% tych usług (wzrost udziału o ok. 11% względem roku ubiegłego).

W okresie sprawozdawczym spadł udział przychodów ze sprzedaży w segmencie robót inżynieryjno-drogowych z 3,69% narastająco czterech kwartałach 2012r. do 1,22% w okresie sprawozdawczym roku bieżącego. W 2013r Spółka nie prowadziła sprzedaży deweloperskiej.

Zmiana struktury sprzedaży w Spółki wynikała głównie ze:

- braku w portfolio zamówień MIRBUD S.A. nowych kontraktów drogowych
- zaprzestania działalności deweloperskiej ( którą w grupie MIRBUD zajmuje się wyłącznie Spółka JHM DEVELOPMENT S.A.)
- dokończenie realizacji na rzecz JHM DEVELOPMENT S.A. budowy inwestycji deweloperskiej w Koninie (inwestycja przejęta do realizacji po rozwiązaniu umowy z dotychczasowym generalnym wykonawcą)
- realizacji kontraktu na budowę Hotelu Hilton w Warszawie i Hali Podium w Gliwicach

Tabela. Koszty sprzedaży realizowanej przez Spółkę w okresach 01.01.2013- 31.12.2013 oraz 01.01.2012- 31.12.2012 wg segmentów

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>336 572</b>	<b>94,08</b>	<b>430 821</b>	<b>98,90</b>
- budynki mieszkalne	8 060	2,39	9 465	2,20
- budynki użytku publicznego	113 281	33,66	93 814	21,78
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	210 412	62,52	291 477	67,66
- roboty inżynieryjno-drogowe	4 819	1,43	36 065	8,37
Działalność deweloperska	0	0	1 327	0,30
Sprzedaż pozostałych usług	16 468	4,60	3 153	0,73
Sprzedaż materiałów i towarów	4 728	1,32	314	0,07
<b>SUMA</b>	<b>357 768</b>	<b>100,00</b>	<b>435 615</b>	<b>100,00</b>

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

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>24 376</b>	<b>6,75</b>	<b>16 177</b>	<b>3,62</b>
- budynki mieszkalne	1 731	17,68	800	7,80
- budynki użytku publicznego	6 407	5,35	2 723	2,82
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	16 643	7,33	32 236	9,96
- roboty inżynieryjno-drogowe	-405	-9,17	-19 582	-118,81
Działalność deweloperska	0	0,00	-190	-16,67
Sprzedaż pozostałych usług	-810	-5,17	620	16,42
Sprzedaż materiałów i towarów	10	0,04	100	24,24
<b>SUMA</b>	<b>23 576</b>	<b>6,18</b>	<b>16 707</b>	<b>3,69</b>

W 2013r MIRBUD S.A. osiągnęła dodatni wynik finansowy na wszystkich znaczących segmentach działalności. Rentowność sprzedaży Spółki wzrosła o prawie 2,5% względem analogicznego okresu roku ubiegłego.

Poprawie uległa rentowność w segmentach, o mniejszym poziomie przychodów:

- budynki mieszkalne
- roboty inżynieryjno-drogowe

- budynki użyteczności publicznej

W skutek wzmożonej konkurencji i presji cenowej obniżeniu uległa rentowność w segmencie wiodącym działalności Spółki budynki produkcyjne, handlowe i usługowe o ok. 2,63%.

### **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 jednostki gospodarczej MIRBUD S.A. jak i 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

### 3.21. 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:

- nie toczyły się żadne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta
- 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:

- kwota należności głównej 9.994.404,04zł
- 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 datą 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.

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 powiązаныmi, 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 powiązаныmi, 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 udzielonych przez MIRBUD S.A. przedstawia tabela:

**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	21.12.2016r.
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>	

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

Przychody MIRBUD S.A. w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego osiągnane 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 Spółki 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 Spółki MIRBUD S.A.,
- ugruntowanej pozycji w sektorze budownictwa kubaturowego przemysłowego,
- systematycznego rozwoju Spółki w branży inżynieryjno-drogowej,
- systematycznego wypełniania portfela zamówień na lata 2014 i 2015
- zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2014 i 2015
- 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),
- dalszych inwestycji w nowoczesny park maszynowy,



- osiągnięcia zgodnych z planowanymi wyników finansowych przez Spółkę

**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>2 163</b>	<b>30 303</b>	<b>16 630</b>	<b>11 621</b>	<b>1 120</b>	<b>4 635</b>	<b>66 472</b>
<b>Zwiększenia (z tytułu):</b>	<b>2 948</b>	<b>0</b>	<b>3 684</b>	<b>492</b>	<b>26</b>	<b>240</b>	<b>7 390</b>
zakup	2 948	0	100	264	26	240	3 578
wykonania we własnym zakresie	0	0	0	0	0	0	0
przyjęcia z inwestycji	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	3 584	228	0	0	3 812
<b>Zmniejszenia (z tytułu):</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 075</b>	<b>1 844</b>	<b>0</b>	<b>4 875</b>	<b>7 793</b>
sprzedaży	0	0	1 067	1 844	0	0	2 911
likwidacji	0	0	8	0	0	0	8
pozostałe	0	0	0	0	0	4 875	4 875
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2013r.</b>	<b>5 111</b>	<b>30 303</b>	<b>19 239</b>	<b>10 269</b>	<b>1 146</b>	<b>0</b>	<b>66 069</b>
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 01.01.2013r.</b>	<b>0</b>	<b>2 600</b>	<b>11 165</b>	<b>7 079</b>	<b>609</b>	<b>0</b>	<b>21 453</b>
<b>Amortyzacja bieżąca za okres</b>	<b>0</b>	<b>831</b>	<b>1 043</b>	<b>684</b>	<b>185</b>	<b>0</b>	<b>2 744</b>
<b>Zmniejszenia (z tytułu):</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>673</b>	<b>1 433</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 106</b>
sprzedaży	0	0	666	1 433	0	0	2 099
likwidacji	0	0	7	0	0	0	8
pozostałe	0	0	0	0	0	0	0
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 31.12.2013r.</b>	<b>0</b>	<b>3 431</b>	<b>11 535</b>	<b>6 330</b>	<b>794</b>	<b>0</b>	<b>22 090</b>
<b>Wartość netto na dzień 01.01.2013r.</b>	<b>2 163</b>	<b>27 703</b>	<b>5 465</b>	<b>4 542</b>	<b>511</b>	<b>0</b>	<b>45 019</b>
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2013r.</b>	<b>5 111</b>	<b>26 872</b>	<b>7 704</b>	<b>3 939</b>	<b>352</b>	<b>0</b>	<b>43 979</b>

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>2 163</b>	<b>30 303</b>	<b>20 166</b>	<b>12 088</b>	<b>1 096</b>	<b>3 877</b>	<b>69 693</b>
<b>Zwiększenia (z tytułu):</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>161</b>	<b>1 225</b>	<b>24</b>	<b>777</b>	<b>2 187</b>
zakupu	0	0	161	1 009	24	777	1 971
wykonania we własnym zakresie	0	0	0	0	0	0	0
przyjęcia z inwestycji	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	216	0	0	216
<b>Zmniejszenia (z tytułu):</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 697</b>	<b>1 691</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 407</b>
sprzedaży	0	0	98	1 691	0	0	1 789
likwidacji	0	0	15	0	0	0	34
pozostałe	0	0	3 584	0	0	0	3 584
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2012r.</b>	<b>2 163</b>	<b>30 303</b>	<b>16 630</b>	<b>11 621</b>	<b>1 120</b>	<b>4 635</b>	<b>66 472</b>
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 01.01.2012r.</b>	<b>0</b>	<b>1 1769</b>	<b>13 485</b>	<b>7 780</b>	<b>418</b>	<b>0</b>	<b>23 452</b>
<b>Amortyzacja bieżąca za okres</b>	<b>0</b>	<b>831</b>	<b>1 368</b>	<b>692</b>	<b>191</b>	<b>0</b>	<b>3 081</b>
<b>Zmniejszenia (z tytułu):</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 687</b>	<b>1 392</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 080</b>
sprzedaży	0	0	98	1 392	0	0	1 490
likwidacji	0	0	5	0	0	0	5
pozostałe	0	0	3 584	0	0	0	3 584
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 31.12.2012r.</b>	<b>0</b>	<b>2 600</b>	<b>11 165</b>	<b>7 079</b>	<b>609</b>	<b>0</b>	<b>21 453</b>
<b>Wartość netto na dzień 01.01.2012r.</b>	<b>2 163</b>	<b>28 534</b>	<b>6 682</b>	<b>4 308</b>	<b>678</b>	<b>3 877</b>	<b>46 241</b>
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2012r.</b>	<b>2 163</b>	<b>27 703</b>	<b>5 465</b>	<b>4 542</b>	<b>511</b>	<b>4 635</b>	<b>45 019</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	Inne wartości niematerialne	Razem
<b>Wartość brutto wartości niematerialnych na dzień 01.01.2013r.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>315</b>	<b>0</b>	<b>315</b>
<b>Zwiększenia (z tytułu):</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 870</b>	<b>0</b>	<b>4 870</b>
zakupu	0	0	0	0	0
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>5 185</b>	<b>0</b>	<b>5 185</b>
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 01.01.2013r.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>301</b>	<b>0</b>	<b>301</b>
<b>Amortyzacja bieżąca za okres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>14</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 30.06.2013r.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>315</b>	<b>0</b>	<b>315</b>
<b>Wartość netto wartości niematerialnych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>14</b>
<b>Wartość netto wartości niematerialnych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 870</b>	<b>0</b>	<b>4 870</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	Inne wartości niematerialne	Razem
<b>Wartość brutto wartości niematerialnych na dzień 01.01.2012r.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>315</b>	<b>0</b>	<b>315</b>
<b>Zwiększenia (z tytułu):</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
zakupu	0	0	0	0	0
wykonania we własnym zakresie	0	0	0	0	0
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 31.12.2012r.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>315</b>	<b>0</b>	<b>315</b>
<b>kumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 01.01.2012r.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>266</b>	<b>0</b>	<b>266</b>
<b>Amortyzacja bieżąca za okres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>35</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
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>301</b>	<b>0</b>	<b>301</b>
<b>Wartość netto wartości niematerialnych na dzień 01.01.2012r.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>49</b>
<b>Wartość netto wartości niematerialnych na dzień 31.12.2012r.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>14</b>

### Wartość gruntów użytkowanych wieczyście

MIRBUD S.A. posiada następujące grunty w użytkowaniu wieczystym:

- prawo wieczystego użytkowania gruntu o powierzchni 303 m<sup>2</sup>, położonego w Skierniewicach, przy ul. Sienkiewicza 1, o wartości 14 tys zł.

### Struktura własnościowa rzeczowych aktywów trwałych

	Stan na 31.12.2013r	Stan na 31.12.2012r
Aktywa własne	35 693	39 184
Aktywa używane na podstawie leasingu	8 286	5 835
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>	<b>43 979</b>	<b>45 019</b>

Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne pozostające w dyspozycji Spółki na dzień 31 grudnia 2013r. osiągnęły wartość łącznie 48 849 tys. zł. W 2012 roku Spółka nie dokonywała odpisów aktualizacyjnych z tytułu utraty ich wartości. Na dzień 31.12.2013 r. Spółka nie posiada obcych środków trwałych niemortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym leasingu

### Leasing operacyjny

Na dzień 31.12.2013 r. Spółka posiada następujące obce środki trwałe niemortyzowane 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	4 170	0
Inne inwestycje długoterminowe	0	0
<b>Razem</b>	<b>4 170</b>	<b>0</b>

Przyczyną wzrostu wartości nieruchomości inwestycyjnych w okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. był zakup w dniu 20.12.2013r. niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 33 774 m<sup>2</sup>, położonej w Rawie Mazowieckiej, przy ul. Białej.

Na dzień 31.12.2013r. nieruchomość inwestycyjna wyceniona jest według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji.

## Nota 4. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe	Stan na 31.12.2013r.	Stan na 31.12.2012r.
udziały lub akcje	139 396	139 396
udzielone pożyczki	88 284	98 470
Inne papiery wartościowe	2 000	2 000
inne długoterminowe aktywa finansowe	500	500
<b>Długoterminowe aktywa finansowe razem</b>	<b>231 903</b>	<b>240 366</b>

Długoterminowe aktywa finansowe	Stan na 31.12.2013r	Stan na 31.12.2012r.
a) w jednostkach zależnych	229 680	237 866
- udziały lub akcje	139 396	139 396
- udzielone pożyczki	88 284	98 470
- 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>231 903</b>	<b>240 366</b>



Zmiany stanu długoterminowych aktywów finansowych	01.01.2013r.-31.12.2013r	01.01.2012r.-31.12.2012r.
a) stan na początek okresu	240 366	205 811
- udziały	139 396	115 811
- udzielone pożyczki	98 470	89 500
- inne	2 500	500
b) zwiększenia (z tytułu)	1 723	39 934
- udziały	58	23 584
- udzielone pożyczki	1 665	14 350
- inne	0	2 000
c) zmniejszenia (z tytułu)	10 186	5 380
- udziały	0	0
- udzielone pożyczki	10 186	5 380
- inne	0	0
d) stan na koniec okresu	231 903	240 366
- udziały	139 454	139 396
- udzielone pożyczki	89 949	98 470
- inne	2 500	2 500

Na dzień 31.12.2013r. 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 zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	125 000	90 010	90 000	<b>72,00%</b>
Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów Kobylarnia S.A.	200	48 754	200	<b>100,00%</b>
MIRBUD -Kazachstan	632	632	632	<b>100,00%</b>
Projekt CH Łódź Sp. z o.o.	30	58	0	<b>0,17%</b>
<b>Razem</b>		<b>139 454</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	2 266	1 381
Inne rozliczenia międzyokresowe	1 252	460
<b>Razem</b>	<b>3 518</b>	<b>1 841</b>

Na wartość długoterminowych rozliczeń międzyokresowych innych składają się głównie pozycje gwarancji usunięcia wad i usterek rozlicznych w czasie.

**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	267	-145	122
Rezerwy na przyszłe zobowiązania	1 068	1 026	2 094
Naliczone odsetki	37	6	43
Wycena kontraktów długoterminowych	0	0	0
<b>Pozostałe</b>	<b>9</b>	<b>-2</b>	<b>7</b>
<b>Razem</b>	<b>1 381</b>	<b>885</b>	<b>2 266</b>

*Nota 6. Zapasy*

Zapasy	Stan na 31.12.2013r	Stan na 31.12.2012r
Materiały	1 065	270
Półprodukty w toku	0	0
Produkty gotowe	49	45
Towary	0	0
<b>Wartość zapasów razem</b>	<b>1 115</b>	<b>315</b>

W okresie od dnia 01 stycznia do dnia 31 września 2013 roku w Spółce 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	9 696	4 168
Pozostałe należności – jednostki powiązane	7 158	3 904
Z tytułu dostaw i usług- jednostki pozostałe	96 600	117 078
Z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych	0	0
Inne	3 598	956
Należności dochodzone na drodze sądowej	9 994	9 994
<b>Należności krótkoterminowe netto</b>	<b>127 046</b>	<b>136 101</b>
<b>Odpisy aktualizujące wartość należności</b>	<b>789</b>	<b>3 766</b>
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>126 257</b>	<b>132 335</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 okresie od 01.01.2013 roku do 31.12.2013 roku Spółka dokonała odpis aktualizujący na zagrożone należności w wysokości 789 tys. zł w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

#### 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.	
<b>Należności brutto z tytułu dostaw i usług nieprzeterminowane</b>	<b>78 523</b>
<b>Należności brutto z tytułu dostaw i usług przeterminowane, niespłacone w okresie:</b>	<b>27 773</b>
– do 1 miesiąca	11 340
– powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 312
– powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	2 127
– powyżej 6 miesięcy do 1 roku	0
– powyżej 1 roku	9 994
<b>Należności z tytułu dostaw i usług brutto</b>	<b>106 296</b>
Odpis aktualizujący wartość należności powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy, utworzony w pozostałe koszty operacyjne	789
<b>Należności tytułu dostaw i usług nieprzeterminowane netto</b>	<b>78 523</b>
<b>Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane netto</b>	<b>26 984</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	8 130	0
Zaliczki przekazane na realizowane kontrakty	3 375	1 273
<b>Razem zaliczki otrzymane i przekazane</b>	<b>11 505</b>	<b>1 273</b>

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

### 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	1 500	240
- udzielone pożyczki	1 500	240
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	13 126	5 465
<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe razem</b>	<b>14 626</b>	<b>5 705</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 Spółce MIRBUD S.A. 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	100 416	73 359
Koszty ubezpieczeń majątkowych i gwarancyjnych	1 075	595
Koszty dotyczące przyszłych okresów	365	716
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>101 856</b>	<b>74 670</b>

Spółka 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 Spółka 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 tys. 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	22.12.2008r.
B	14 625 000	0,10 zł	1 463	22.12.2008r.
C	2 264 000	0,10 zł	226	22.12.2008r.
D	3 611 000	0,10 zł	361	22.12.2008r.
E	5 000 000	0,10 zł	500	11.12.2009r.
F	10 000 000	0,10 zł	1 000	02.03.2010r.

<b>G</b>	10 000 000	0,10 zł	1 000	19.05.2010r.
<b>H</b>	10 000 000	0,10 zł	1 000	18.08.2010r.
<b>Razem</b>	<b>75 000 000</b>		<b>7 500</b>	

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym
Jerzy Mirgos	30 156 112	40,21%
Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty	6 399 355	8,53%
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>186 240</b>	<b>171 024</b>
Zwiększenia:	6 158	15 216
- z emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0	0
- z zysku (ustawowo)	0,	0
- inne	6 158	15 216
Zmniejszenia - koszty emisji akcji	0	0,00
- koszty emisji akcji	0	0
- pokrycie straty z lat ubiegłych	0	0
- rozliczenie nabycia udziałów	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>192 398</b>	<b>186 240</b>

### Zysk z lat ubiegłych

	01.01.2013- 31.12.2013r.
<b>Zysk netto za rok obrotowy 2012</b>	<b>6 158</b>
Zmniejszenia	6 158
- na kapitał zapasowy	6 158

- na wypłatę dywidendy	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>0</b>

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. na mocy Uchwały nr 4/2013 i Uchwały 9/2013 z dnia 14.06.2013r. w sprawie: przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok 2012, postanowiło przeznaczyć w całości zysk netto 6 158 tys. zł (sześć milionów sto pięćdziesiąt osiem tys. zł) za rok 2012 na kapitał zapasowy Spółki.

*Nota 12. kapitał rezerwowy*

Zmiany kapitału rezerwowego	01.01.2013- 31.12.2013r.	01.01.2012-31.12.2012r.
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zwiększenia:	0	0
- z przedpłat na zakup akcji	0	0
Zmniejszenia – przeniesiony na kapitał zapasowy	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

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

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>			



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

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>70 776</b>	<b>47 124</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
<b>Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>79 024</b>	<b>6 244</b>	<b>3 294</b>
- długoterminowe kredyty bankowe	62 532	6 244	3 294
- pozostałe zobowiązania długoterminowe	3 299	0	0
- inne	13 193	0	0
<b>Razem</b>	<b>79 024</b>	<b>6 244</b>	<b>3 294</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 3 299 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 Kobyłarni – kwota 1 080 tys. zł (Umowa sprzedaży akcji zawarta w dniu 30 stycznia 2012r. pomiędzy Akcjonariuszami PBDiM Kobyłarnia S.A. a MIRBUD S.A.).

- zobowiązania długoterminowe - kaucje z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom do zwrotu po upływie 12 miesięcy – kwota 12 113 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 powiązane	144	814
Z tytułu dostaw i usług- jednostki pozostałe	110 949	125 735
Kredyty i pożyczki	77 810	47 124
Z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 078	7 919

Z tytułu wynagrodzeń	1 263	1 318
Inne zobowiązania finansowe	9 457	8 586
Inne	9 435	10 852
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>216 137</b>	<b>202 348</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 – 1 747 tys. zł.,
- zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego – 3 210 tys. zł. (Umowa faktoringu odwrotnego zawarta z Bankiem Millennium 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.)

**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.).

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.

#### **Kaucje z tytułu umów o budowę**

	<u>Stan na 31.12.2013r</u>	<u>Stan na 31.12.2012r</u>
Zatrzymane przez odbiorców – do zwrotu po upływie 12 miesięcy	2 629	2 629
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	10 768	9 113
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów o budowę zatrzymane przez odbiorców</b>	<b>13 397</b>	<b>11 742</b>
Zatrzymane dostawcom – do zwrotu po upływie 12 miesięcy	12 113	9 944
Zatrzymane dostawcom – do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	24 868	31 479
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów o budowę zatrzymane dostawcom</b>	<b>36 981</b>	<b>41 423</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	21.12.2016r
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.**

Tabela: Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji należytego wykonania umów udzielone przez MIRBUD S.A.

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
STU HESTIA S.A.	15 240
WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A	35 221
BANK MILLENIUM	5 802
<b>Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji należytego wykonania umowy</b>	<b>56 263</b>

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

Tabela: Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone przez MIRBUD S.A.

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
STU HESTIA S.A.	20 828
WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A.	19 249
BANK MILLENIUM	399
<b>Razem kwota ubezpieczenia z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek</b>	<b>40 476</b>

**Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji zapłaty wierzytelności**

Tabela: Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji należytego wykonania umów udzielone przez MIRBUD S.A.

Ubezpieczyciel	Kwota ubezpieczenia
RAIFFEISEN Bank Polska S.A.	4 800 EUR

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.

W okresie sprawozdawczym wystąpiły następujące zmiany zobowiązań warunkowych:

- Wzrost o 26 873 tys. zł (91%) w stosunku do ostatniego rocznego okresu sprawozdawczego zobowiązań warunkowych z tytułu gwarancji należytego wykonania umowy, głównie pozycji zobowiązań wobec STU HESTIA S.A. - wzrost o 12 757 tys. zł i Warta S.A.- wzrost o 13 140 tys. zł.
- Spadek zobowiązań o 6 345 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 – spadek o 9 233 tys. zł. I WARTA S.A. – spadek o 5 743 tys. zł.
- Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji zapłaty wierzytelności 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 developerska
JHM DEVELOPMENT S.A	40 000	PLN	34 350	1M WIBOR + 1,8%	16.12.2018r.	Działalność developerska
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 tytułu zmiany stanu różnic przejęciowych	Stan na 31.12.2013r.
Rzeczowe aktywa trwale-różnica amortyzacji	1 259	498	1 757
Wycena kontraktów długoterminowych	3 932	1 036	4 968
Naliczone odsetki	400	549	950
Pozostałe	228	188	416
<b>Razem</b>	<b>5 820</b>	<b>2 271</b>	<b>8 091</b>

*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:	0	0	0	0	0
- na świadczenia emerytalne	0	0	0	0	0
- na pozostałe zobowiązania	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe:	<b>1 988</b>	<b>1 473</b>	<b>261</b>	<b>1 000</b>	<b>2 200</b>
- na odprawy emerytalne	130	20	0	0	150
- na niewykorzystane urlopy	228	218	228	0	218
- na pozostałe zobowiązania	1 630	1 235	33	1 000	1 832

**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>8 131</b>	<b>75</b>
- otrzymane przedpłaty	8 131	5
- rozliczenie w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży na wartość bilansową (leasing zwrotny)	0	70
- nadwyżka przychodów z kontraktów budowlanych	0	0

nad przychodami szacowanymi		
<b>2. Część długoterminowa, w tym:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- rozliczenie w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży na wartość bilansową (leasing zwrotny)	0	0
<b>Inne rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>8 131</b>	<b>75</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:

Lp.	Rodzaj działalności
<b>1.</b>	<b>Sprzedaż usług budowlano-montażowych, w tym:</b>
	budynki mieszkalne:
	budynki użytku publicznego
	budynki produkcyjne, usługowe, handlowe
	roboty inżynieryjno-drogowe
<b>2.</b>	<b>Działalność developerska</b>
<b>3.</b>	<b>Sprzedaż usług wynajmu</b>
<b>4.</b>	<b>Sprzedaż pozostałych usług</b>
<b>5.</b>	<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 MIRBUD S.A.

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>360 948</b>	<b>94,65</b>	<b>446 998</b>	<b>98,82</b>
- budynki mieszkalne	9 791	2,71	10 265	2,30
- budynki użytku publicznego	119 688	33,16	96 537	21,60
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	227 055	62,91	323 713	72,42
- roboty inżynieryjno-drogowe	4 414	1,22	16 482	3,69
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>1 137</b>	<b>0,25</b>
<b>Sprzedaż pozostałych usług</b>	<b>15 658</b>	<b>4,11</b>	<b>3 773</b>	<b>0,84</b>

Sprzedaż materiałów i towarów	4 738	1,24	414	0,09
<b>SUMA</b>	<b>381 344</b>	<b>100,00</b>	<b>452 322</b>	<b>100,00</b>

Nota 20 Koszty sprzedaży wg segmentów MIRBUD S.A.

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>336 572</b>	<b>94,08</b>	<b>430 821</b>	<b>98,90</b>
- budynki mieszkalne	8 060	2,39	9 465	2,20
- budynki użytku publicznego	113 281	33,66	93 814	21,78
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	210 412	62,52	291 477	67,66
- roboty inżynieryjno-drogowe	4 819	1,43	36 065	8,37
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 327</b>	<b>0,30</b>
<b>Sprzedaż pozostałych usług</b>	<b>16 468</b>	<b>4,60</b>	<b>3 153</b>	<b>0,73</b>
<b>Sprzedaż materiałów i towarów</b>	<b>4 728</b>	<b>1,32</b>	<b>314</b>	<b>0,07</b>
<b>SUMA</b>	<b>357 768</b>	<b>100,00</b>	<b>435 615</b>	<b>100,00</b>

Nota 21 Wynik na sprzedaży wg segmentów MIRBUD S.A.

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>24 376</b>	<b>6,75</b>	<b>16 177</b>	<b>3,62</b>
- budynki mieszkalne	1 731	17,68	800	7,80
- budynki użytku publicznego	6 407	5,35	2 723	2,82
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	16 643	7,33	32 236	9,96
- roboty inżynieryjno-drogowe	-405	-9,17	-19 582	-118,81
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>-190</b>	<b>-16,67</b>
<b>Sprzedaż pozostałych usług</b>	<b>810</b>	<b>-5,17</b>	<b>620</b>	<b>16,42</b>
<b>Sprzedaż materiałów i towarów</b>	<b>10</b>	<b>0,04</b>	<b>100</b>	<b>24,24</b>
<b>SUMA</b>	<b>23 576</b>	<b>6,18</b>	<b>16 707</b>	<b>3,69</b>



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

	Sprzedaż usług budowlano-montażowych	Sprzedaż pozostałych usług	Sprzedaż materiałów i towarów
przychody ze sprzedaży	360 948	15 658	4 738
od klientów zewnętrznych	360 948	15 658	4 738
międzysegmentowe	0	0	0
przychody z tytułu odsetek	6 887	0	0
koszty z tytułu odsetek	10 436	0	0
amortyzacja	1 930	827	0
<b>zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>12 486</b>	<b>-810</b>	<b>10</b>
podatek dochodowy	2 408	0,	2
<b>zysk netto</b>	<b>10 078</b>	<b>-810</b>	<b>8</b>
aktywa segmentu	519 085	11 644	1 565
zobowiązania segmentu	163 444	9 479	317
kredyty i pożyczki	149 880	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	207	789
- dotacje	133	141
- rozwiązane rezerwy	1 000	625
- otrzymane odszkodowania i kary umowne	9 679	14 146
- przychody – leasing zwrotny	70	843
- pozostałe przychody - refaktury	4 036	10 932
- pozostałe przychody	0	0
- odpisy aktualizujące wyceny nieruchomości	986	263
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>16 111</b>	<b>27 739</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>
- odpisy aktualizujące należności	789	4 482
- kary, grzywny, odszkodowania	3 187	159
- darowizny pieniężne	15	21
- pozostałe koszty, w tym: refaktury	4 050	15 553
- utworzone rezerwy	1 200	1 599
- pozostałe koszty	2 566	677
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>11 807</b>	<b>22 491</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	6 887	7 432
- pozostałe przychody	367	0
- różnice kursowe	9	3 338
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>7 263</b>	<b>10 770</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	9 086	10 377
- umowy leasingu	210	342
- odsetki faktoring	511	675
- pozostałe koszty	640	829
- różnice kursowe	0	666
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>10 447</b>	<b>12 889</b>

*Nota 26. Koszty wg rodzaju*

<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>01.01.2013-31.12.2013r.</b>	<b>01.01.2012-31.12.2012r.</b>
Amortyzacja	2 758	3 116
Zużycie materiałów	29 151	50 840
Usługi obce	303 972	363 467

Wynagrodzenia	20 424	19 969
Świadczenia na rzecz pracowników	3 768	4 021
Podatki i opłaty	523	572
Koszty reprezentacji i reklamy	355	335
Koszty podróży służbowych	946	1 036
Pozostałe koszty	6 143	2 228
<b>Razem koszty rodzajowe</b>	<b>368 040</b>	<b>445 584</b>

**Nota 27. Podatek dochodowy**

	<b>Za okres 01.01.2013r.-31.12.2013r.</b>	
<b>Zysk (strata) brutto MIRBUD S.A. przed opodatkowaniem</b>	<b>11 686</b>	
Przychody księgowe, lecz nie stanowiące przychodów podatkowych	- 105 289	
Koszty księgowe, lecz nie stanowiące kosztów podatkowych	71 405	
Przychody podatkowe nie ujęte w wyniku roku obrotowego	72 032	
Koszty podatkowo stanowiące koszt uzyskania, ale nieujęte w wyniku roku obrotowego	- 55 473	
Koszty i straty nadzwyczajne księgowe, trwale niestanowiące kosztu uzyskania przychodu	4 721	
Koszty i straty księgowe przejściowo niestanowiące kosztu uzyskania przychodu	6 306	
<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>5 388</b>	
<b>Podatek dochodowy według stawki 19%</b>	<b>1 024</b>	

**Odroczony podatek dochodowy**

	<b>01.01.2013-31.12.2013</b>	<b>01.01.2012-31.12.2012</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-885	- 221 194,00
Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy	2 271	1 185 060,00
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>1 386</b>	<b>963 866,00</b>
-odniesione na wynik finansowy	1 386	963 866,00
Podatek dochodowy – część bieżąca	1 024	947
Podatek dochodowy – część odroczonego	1 386	964
<b>Razem podatek dochodowy</b>	<b>2 410</b>	<b>1 911</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 na jedną akcję	0,12	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	0	0
Środki trwałe	3 339	1 194
- w tym: dotyczące ochrony środowiska	0	0
Środki trwałe w budowie	240	777
Inwestycje długoterminowe	5 893	22 305
<b>Razem nakłady inwestycyjne</b>	<b>9 472</b>	<b>24 276</b>

### 3.26.2. Zatrudnienie

Tabela: Średnie zatrudnienia w MIRBUD S.A. w 2013r

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
MIRBUD S.A.	273	3

### 3.26.3. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

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

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

#### **3.26.4. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych**

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 tys. 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 tys. 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 tys. zł

**3.26.5. 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**

Jednostkowe 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.

**3.26.6. 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.