



Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r



GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres
od 01.01.2018 do 31.03.2018
według MSSF w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską



**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

1. Podstawowe dane finansowe	5
2. Informacje ogólne o Jednostce Dominującej.....	9
3. Podstawowe informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	17
4. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.	19
5. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	20
6. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.	22
7. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	24
8. Stosowane zasady rachunkowości przez Grupę	27
9. Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji sprawozdań finansowych.	49
10. Wpływ na sprawozdanie finansowe bieżących i przyszłych zmian w przepisach o rachunkowości.	52
11. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	54
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	54
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne	58
Nota 3. Wartości niematerialne.....	59
Nota 4. Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych	61
Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności.....	64
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe.....	64
Nota 7. Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	65
Nota 8. Zapasy	66
Nota 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	66
Nota 10. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania	67
Nota 11. Kapitały	67
Nota 12. Rezerwy.....	70
Nota 13. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	70
Nota 14. Zobowiązania handlowe i pozostałe	74
Nota 15. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	75
Nota 16. Przychody ze sprzedaży.....	76
Nota 17. Koszt własny sprzedaży	77

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Nota 18. Pozostałe przychody i koszty	78
Nota 19. Koszty finansowe	80
Nota 20. Podatek dochodowy	81
Nota 21. Inne całkowite dochody	82
Nota 22. Zysk na jedną akcje	83
Nota 23. Segmenty operacyjne.....	83
Nota 24 Transakcje z jednostkami powiązanymi.....	88
Nota 25. Instrumenty finansowe.....	90
Nota 26. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych.....	93
Nota 27. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi.	93
Nota 28. Połączenia przedsięwzięć.....	93
Nota 29. Planowane istotne nakłady inwestycyjne.....	93
Nota 30. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.	93
Nota 31 Struktura zatrudnienia.	93
Nota 32 Dywidendy deklarowane i wypłacone.	93
Nota 33. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.....	94
Nota 34. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.....	95
Nota 35. Sprawy sądowe.	98
Nota 36. Zobowiązania warunkowe.	101
Nota 37. Cele i zasady zarządzania ryzykiem.....	102
Nota 38. Zarządzanie kapitałem.	110
1.Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.	111
2.Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów.	113
3.Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.	114
4.Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	116
Segmenty operacyjne	119
Koszty rodzajowe	121
Pozostałe przychody i koszty	121
Koszty finansowe	122
Zatwierdzenie do publikacji	123



Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

Prezentowany raport kwartalny zawiera:

1. śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres bieżący od 1 stycznia do 31 marca 2018 r., okres porównywalny od 1 stycznia do 31 marca 2017 r. wraz z wybranymi informacjami objaśniającymi,
2. kwartalną informację finansową MIRBUD S.A. za okres bieżący od 1 stycznia do 31 marca 2018 r., okres porównywalny od 1 stycznia do 31 marca 2017 r.

Zarówno śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 marca 2018 r., jak i śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 marca 2018 r. nie podlegały obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

1. Podstawowe dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie objętym sprawozdaniem: 1EUR=			4,1784	4,2891
Przychody ze sprzedaży	142 496	121 033	34 103	28 219
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 715	8 744	2 086	2 039
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 726	5 156	1 370	1 202
Zysk (strata) netto	4 581	4 067	1 096	948
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	4 008	3 675	959	857
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-62 420	-66 696	-14 939	-15 550
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	74	3 542	18	826
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	48 503	33 134	11 608	7 725
Przepływy pieniężne netto razem	-13 843	-30 020	-3 313	-6 999
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,06	0,04	0,01	0,01
Zysk (strata) rozdwniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,06	0,04	0,01	0,01

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy			4,2085	4,1709
Aktywa razem	1 002 165	1 004 053	238 129	240 728
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	641 717	648 187	152 481	155 407
Zobowiązania długoterminowe	328 658	311 715	78 094	74 736
Zobowiązania krótkoterminowe	313 059	336 472	74 387	80 671
Kapitał własny	360 448	355 866	85 648	85 321
Kapitał podstawowy	8 249	8 249	1 960	1 978
Liczba akcji w sztukach	82 492 500	82 492 500	82 492 500	82 492 500
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,37	4,31	1,04	1,03
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,37	4,31	1,04	1,03

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie objętym sprawozdaniem: 1EUR=			4,1784	4,2891
Przychody ze sprzedaży	73 294	100 653	17 541	23 467
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 547	4 664	1 088	1 087
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 095	2 131	501	497
Zysk (strata) netto	1 667	1 529	399	356
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	1 667	1 529	399	356
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-22 021	-38 033	-5 270	-8 867
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 451	-2 204	-347	-514
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	20 389	32 526	4 880	7 583
Przepływy pieniężne netto razem	-3 083	-7 711	-738	-1 798
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,02	0,02	0,005	0,004
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,02	0,02	0,005	0,004

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy			4,2085	4,1709
Aktywa razem	601 597	620 571	142 948	148 786
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	348 612	369 253	82 835	88 531
Zobowiązania długoterminowe	131 167	132 818	31 167	31 844
Zobowiązania krótkoterminowe	217 445	236 435	51 668	56 687
Kapitał własny	252 985	251 318	60 113	60 255
Kapitał podstawowy	8 249	8 249	1 960	1 978
Liczba akcji w sztukach	82 492 500	82 492 500	82 492 500	82 492 500
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	3,07	3,05	0,73	0,73
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	3,07	3,05	0,73	0,73

2. Informacje ogólne o Jednostce Dominującej

Nazwa emitenta:	MIRBUD S.A.
Siedziba Emitenta	Skierniewice
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	836-170-22-07
REGON	750772302
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18; 96-100 Skierniewice
Telefon	+ 48 (46) 833 98 65
Fax:	+ 48 (46) 833 97 32
Poczta elektroniczna	sekretariat@mirbud.com.pl
Strona internetowa	www.mirbud.com.pl

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

24 kwietnia 2018 r. Ministerstwo Ekonomicznego Rozwoju i Handlu Ukrainy pod nr ПІ - 5341 zarejestrowało przedstawicielstwo MIRBUD Spółki Akcyjnej na terytorium Ukrainy. Siedziba przedstawicielstwa znajduje się w Kijowie

Przedmiot działalności

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 jednostki dominującej **MIRBUD S.A.** zgodnym z jej statutem oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego jest:

- /// Budownictwo ogólne i inżynieria lądowa
- /// Towarowy transport drogowy
- /// Wynajem sprzętu budowlanego i burzącego z obsługą operatorską
- /// Działalność reklamowo-wydawnicza

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

- Wynajem pomieszczeń na własny rachunek
- Sprzedaż hurtowa materiałów dla budownictwa

Czas trwania

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

Zarząd i Rada Nadzorcza

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

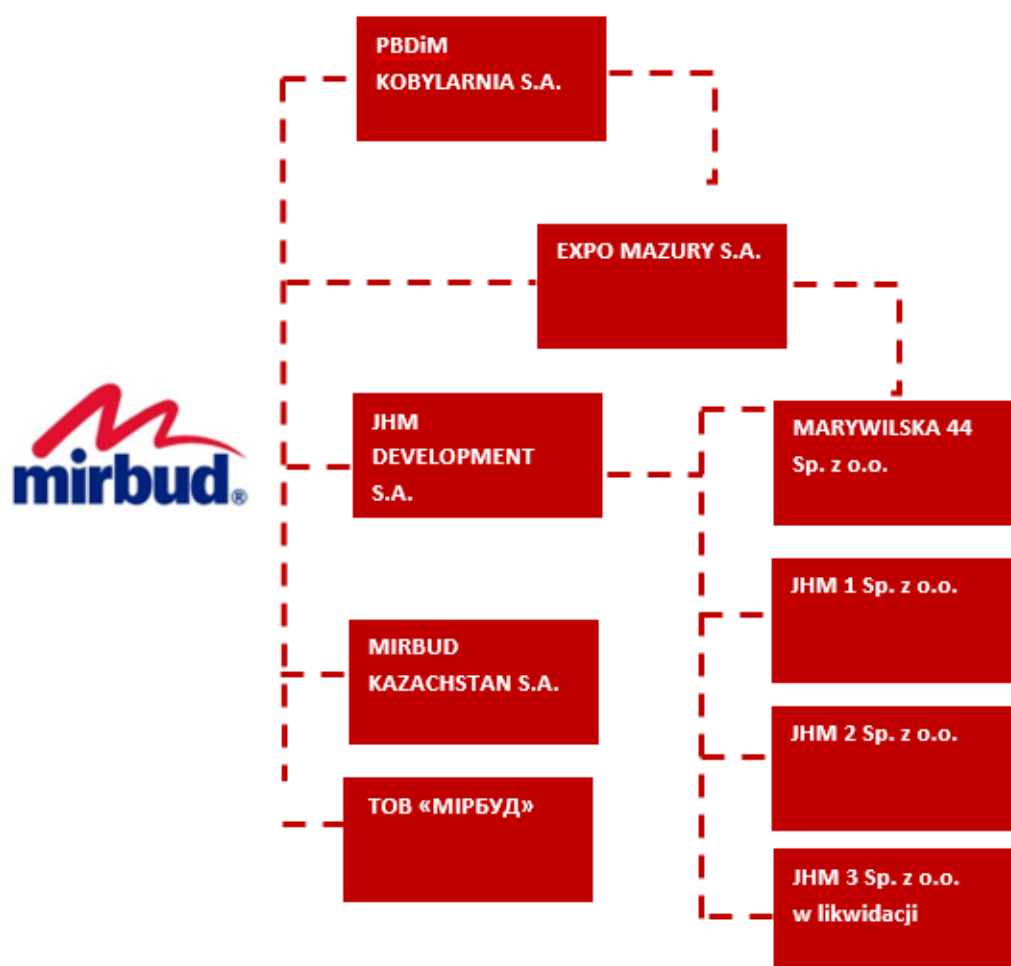
Rada Nadzorcza	
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Członek Rady Nadzorczej
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej
Krystyna Lachowicz	Członek Rady Nadzorczej

W raportowanym okresie nie nastąpiły zmiany osobowe w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Emitenta.

W dniu 11 maja 2018 r. Rada Nadzorcza Emitenta powołała z dniem 11 maja 2018 roku Pana Pawła Korzeniowskiego w skład Zarządu MIRBUD S.A. i powierzyła mu pełnienie funkcji Członka Zarządu MIRBUD S.A. Uchwała weszła w życie z chwilą podjęcia. Powołanie nastąpiło na okres indywidualnej kolejnej pięcioletniej kadencji.

W dniu 11 maja 2018r. Rada Nadzorcza Emitenta powołała z dniem 11 maja 2018 r. Pana Tomasza Sałatę w skład Zarządu MIRBUD S.A. i powierzyła mu pełnienie funkcji Członka Zarządu MIRBUD S.A. Uchwała weszła w życie z chwilą podjęcia. Powołanie nastąpiło na okres indywidualnej kolejnej pięcioletniej kadencji.

Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 31.03.2018



Podmioty zależne i metoda konsolidacji

Nazwa jednostki	JHM DEVELOPMENT S.A.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	836-181-24-27
REGON	100522155
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18; 96-100 Skierniewice
Telefon	+48 (46) 833-61-28
Fax:	+48 (46) 833-61-28
Poczta elektroniczna	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Strona internetowa	www.jhmdevelopment.pl

Jednostka konsolidowana metodą pełną.

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

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




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

Jednostka konsolidowana metodą pełną.

Działa w segmencie działalności budowlano montażowej.

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

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

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

Nazwa jednostki	EXPO MAZURY S.A.
Siedziba	Ostróda
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	839-27-67-573
REGON	771485919
Dane adresowe	ul. Grunwaldzka 55, Ostróda
Telefon	+48(89) 506-58-00
Fax:	+48(89) 647-78-77
Poczta elektroniczna	sekretariat@expoarena.pl
Strona internetowa	www.expomazury.pl

Jednostka konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie działalności targowo wystawowej

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **EXPO MAZURY S.A.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

-  Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów

Nazwa jednostki	MIRBUD – KAZACHSTAN Sp. z o.o.
Siedziba	Astana
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Kazachstan
NIP	620-200-358-701
REGON	100640000567
Dane adresowe	ul. Imanowa 19, 010000 Astana
Telefon	+ 48 (46) 833 98 65
Fax:	+ 48 (46) 833 97 32
Poczta elektroniczna	sekretariat@mirbud.com.pl
Strona internetowa	www.mirbud.com.pl

Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność. Wartość inwestycji w jednostkę została zaktualizowana do wartości „0”. Jednostka nie prowadzi działalności gospodarczej



Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

Pełna nazwa jednostki:	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІРБУД» (MIRBUD sp. z o.o.)
Siedziba jednostki:	Kijów
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	418873426552
REGON (Kod ЄДРПОУ):	41887344
Dane adresowe:	Bolsuniwska 13-15, piętro 8, pok. 812
Kraj siedziby:	Ukraina

Spółka ТОВ «МІРБУД» została wpisana do Jednolitego Państwowego Rejestru Przedsiębiorstw i Organizacji Ukrainy w dniu 25 stycznia 2018r. pod numerem: 41887344.
Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Ukrainy.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej jest:

- budowa budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, budowy dróg i kolei, wykonywania specjalistycznych robót budowlanych, prac wykończeniowych i architektonicznych.

Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 370 000,00 UAH. Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. w Polsce. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

Nazwa jednostki	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.
Siedziba	Warszawa
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	524-271-14-28
REGON	142434636
Dane adresowe	ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa
Telefon	+48(22) 423-10-00
Fax:	+48(22) 423-10-00
Poczta elektroniczna	sekretariat@marywilska44.waw.pl
Strona internetowa	www.marywilska44.waw.pl

Jednostka jest konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

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

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

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Nazwa jednostki	JHM 1 Sp. z o. o.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	8361855968
REGON	101288135
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18; 96-100 Skierniewice
Telefon	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28
Poczta elektroniczna	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Strona internetowa	www.jhmdevelopment.pl

Jednostka jest konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych

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

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Nazwa jednostki	JHM 2 Sp. z o. o.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	8361856465
REGON	101387140
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18; 96-100 Skierniewice
Telefon	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28
Poczta elektroniczna	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Strona internetowa	www.jhmdevelopment.pl

Jednostka jest konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

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

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

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

Nazwa jednostki	JHM 3 Sp. z o. o. w likwidacji
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	8361857252
REGON	101451240
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18; 96-100 Skierniewice
Telefon	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28
Poczta elektroniczna	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Strona internetowa	www.jhmdevelopment.pl

Jednostka konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

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

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

3. Podstawowe informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe sporządzone zostało, na podstawie § 55 ust. 5 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi do stosowania przez Unię Europejską. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności zasady rachunkowości zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane za okres 01.01.2018r. – 31.03.2018r. oraz dane porównywalne za okres 01.03.2017r. – 31.03.2017r. a także za okres 01.01.2017r. – 31.12.2017r.

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

Rok obrotowy jednostek Grupy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

Oświadczenia Zarządu

Zarząd oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018 i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową.

Subiektywne oceny Kierownictwa Jednostek Grupy Kapitałowej

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

- Oszacowanie odpisów aktualizujących dotyczących należności. Kwoty odpisów aktualizujących wartość należności ustalane z tytułu czynszów najmu w spółce zależnej MARYWILSKA 44 są przy uwzględnieniu oczekiwanego ryzyka związanego z należnościami oraz dokonanych zabezpieczeń wpływających na skuteczność windykacji. Mimo, że przyjęte założenia opierają się na najlepszej wiedzy, rzeczywiste wyniki mogą różnić się od

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

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.

Kontynuacja działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółki z Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

Waluta funkcjonalna

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

Zastosowane kursy walutowe

Do przeliczenia wybranych danych finansowych na walutę EUR przyjęto następujące kursy:

- ✓ przeliczenie obrotów, wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych za okres bieżący, według kursu 4,1784 EURPLN*,
- ✓ przeliczenie obrotów, wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych za okres porównywalny, według kursu 4,2891 EURPLN*,
- ✓ przeliczenie aktywów, kapitału i zobowiązań na 31 marca 2018 r. według bieżącego kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 31 marca 2018 r. 4,2085 EURPLN,
- ✓ przeliczenie aktywów, kapitału i zobowiązań na 31 grudnia 2017 r. według bieżącego kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 31 grudnia 2017 r. 4,1709 EURPLN.

*kursy stanowią średnie arytmetyczne bieżących kursów średnich ogłaszanych przez NBP na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie od stycznia do marca odpowiednio 2018 i 2017 r.

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

4. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	16	142 496	121 033
Koszt własny sprzedaży	17	-123 989	-99 765
Zysk brutto na sprzedaży		18 507	21 268
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności			
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	18	5 879	5 675
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	18	-15 671	-18 199
EBIT		8 715	8 744
Koszty finansowe	19	-2 989	-3 588
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		5 726	5 156
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	20	-1 145	-1 089
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		4 581	4 067
Działalność zaniechana			
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
ZYSK (STRATA) NETTO		4 581	4 067
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących		-573	-392
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej		4 008	3 675
Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
Inne całkowite dochody netto	21		
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej			

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Łączne całkowite dochody		4 581	4 067
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		-573	-392
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	4 008	3 675

5. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Aktywa trwałe		543 301	538 806	512 682
Rzeczowe aktywa trwałe	1	276 570	273 942	267 893
Nieruchomości inwestycyjne	2	210 468	210 468	185 551
Wartości niematerialne	3	16 698	16 911	17 252
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	224	213	6 189
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	6	16 660	15 907	16 228
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	21 068	19 382	18 557
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	7	1 613	1 983	1 012
Aktywa obrotowe		458 864	465 247	417 524
Zapasy	8	163 868	172 636	197 234
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	20		2 603	
Należności handlowe i pozostałe należności	6	247 788	236 851	194 696
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	2 978	2 978	3 500
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	32 701	46 544	14 466
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	7	11 529	3 635	7 628
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	10			
Aktywa razem	-	1 002 165	1 004 053	930 206

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	
		31.03.2017	31.12.2017	31.03.2017
Kapitał własny	11	360 448	355 866	334 831
Wyemitowany kapitał podstawowy		8 249	8 249	8 249
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		4 008	22 798	3 675
Pozostałe kapitały		293 354	270 555	270 556
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli		54 837	54 264	52 351
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		328 658	311 715	357 337
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	27 922	26 843	22 252
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	12	2 408	2 408	1 650
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	13	194 511	177 936	223 717
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	14	48 341	49 052	45 194
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	15	55 476	55 476	64 524
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		313 059	336 472	238 038
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	12	3 366	2 974	4 128
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	13	107 668	67 754	79 646
Zobowiązania handlowe i pozostałe	14	175 322	235 212	128 125
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	20	1 282	366	870
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	15	25 421	30 166	25 269
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	10			
Razem kapitały i zobowiązania	-	1 002 165	1 004 053	930 206

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

6. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Zysk przed opodatkowaniem		5 726	5 156
Amortyzacja		2 744	2 506
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych			
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-138	-160
Koszty finansowania zewnętrznego		2 881	3 588
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		-60 601	-72 153
Zmiana stanu należności		-9 087	14 802
Zmiana stanu zapasów		8 768	-13 750
Zmiana stanu rezerw		1 471	1 366
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych			-86
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-13 955	-4 999
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		-62 191	-63 730
Zapłacony podatek dochodowy		-229	-2 966
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-62 420	-66 696
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		282	6 112
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-306	-2 656
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych			
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych			
Splata udzielonych pożyczek			
Udzielenie pożyczek			
Sprzedaż pozostałych inwestycji			
Nabycie pozostałych inwestycji		-10	
Otrzymane dywidendy i odsetki		108	86
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej			
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		74	3 542
Wpływy od akcjonariuszy			
Wpłaty na rzecz właścicieli			

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		59 551	56 450
Spląty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-5 727	-16 507
Spląty zobowiązań z tytułu leasingu		-2 332	-3 221
Spląty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-2 989	-3 588
Pozostałe wpływy finansowe			
Pozostałe wydatki finansowe			
Środki pieniężne z działalności finansowej		48 503	33 134
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		46 544	44 486
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-13 843	-30 020
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
Środki pieniężne na koniec okresu		32 701	14 466
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		21 949	8 655

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

7. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2017	8 249	100 012			170 544		51 959	330 764
Łączne zyski (straty) za okres		3 675					392	4 067
Łączne inne całkowite dochody								
Wkłady właścicieli								-
Wyплаты na rzecz właścicieli								
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli								-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego								
Stan na 31-03-2017	8 249	103 687			170 544		52 351	334 831

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2017	8 249	100 012			170 544		51 959	330 764
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości								-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia								-
Łączne zyski (straty) za okres		22 798					2 305	<u>25 103</u>
Łączne inne całkowite dochody								-
Wkłady właścicieli								-
Wyплаты na rzecz właścicieli								-
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli								-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym								-
Stan na 31-12-2017	8 249	122 810			170 544		54 264	355 866

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2018	8 249	122 810			170 544		54 264	355 866
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości								-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia								-
Łączne zyski (straty) za okres		4 008					573	<u>4 581</u>
Łączne inne całkowite dochody								-
Wkłady właścicieli								-
Wyплаты na rzecz właścicieli								-
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli								-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego								-
Stan na 31-03-2018	8 249	126 818			170 544		54 837	360 448

8. Stosowane zasady rachunkowości przez Grupę

Wartości niematerialne

Do wartości niematerialnych Grupa Kapitałowa zalicza aktywa spełniające następujące kryteria: można je wyłączyć lub wydzielić z jednostki gospodarczej i sprzedać, przekazać, licencjonować albo oddać do odpłatnego użytkowania osobom trzecim, zarówno indywidualnie, jak też łącznie z powiązanymi z nimi umowami, składnikami aktywów bądź zobowiązań lub wynikają z tytułów umownych bądź innych tytułów prawnych, bez względu na to, czy są zbywalne albo możliwe do wyodrębnienia z jednostki gospodarczej lub z innych tytułów czy też zobowiązań.

Początkowe ujęcie składnika wartości niematerialnych następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika aktywów (tj. kwotę należną sprzedającemu pomniejszoną o podlegające odliczeniu podatki: od towarów i usług oraz akcyzowy), obciążenia o charakterze publicznoprawnym (w przypadku importu) oraz nakłady bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do użytkowania zgodnie z jego planowanym przeznaczeniem. Rabaty, upusty udzielone przez sprzedającego oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

Jeśli składnik wartości niematerialnych nabyty jest w zamian za instrumenty kapitałowe Spółki sporządzającej sprawozdanie finansowe, cena nabycia składnika aktywów odpowiada wartości godziwej wyemitowanych instrumentów kapitałowych, która równa się wartości godziwej danego składnika aktywów.

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

Nie rzadziej niż na dzień bilansowy składniki wartości niematerialnych wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

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

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków lub strat.

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

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

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

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

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

Koszt wytworzenia składnika wartości niematerialnych (prace rozwojowe) obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego wytwarzania lub przystosowania do używania do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania), w tym również niepodlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy.

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

Koszty prac badawczych i rozwojowych

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

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

Wartość firmy

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

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

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

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

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

Tytuł	Stopa amortyzacji rocznej
Grunty (prawa wieczystego użytkowania)	nie są amortyzowane
Budynki i budowle	1,5% – 2,5%
Maszyny i urządzenia techniczne	7% – 30%
Środki transportu	10-20%
Inwestycje w obcych środkach trwałych	w proporcji do okresu użytkowania głównego aktywa

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

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą, jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej szacowane przyszłe

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”.

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

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

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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

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

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

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

Leasing

Umowy leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie na leasingobiorcę zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Minimalne opłaty leasingowe rozdziela się pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek w stosunku do niespłaconego salda zobowiązania. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane w kosztach okresu, w którym je poniesiono.

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego amortyzowane są według takich samych zasad, jak stosowane do aktywów własnych. W sytuacji jednak, gdy brak wystarczającej pewności, że sporządzający sprawozdanie finansowe uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, dany składnik jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Aktywa oddane w leasing finansowy prezentowane są w bilansie jako należności w kwocie równej inwestycji netto. Inwestycja netto jest to suma minimalnych należnych leasingodawcy opłat leasingowych wynikających z umowy leasingu finansowego oraz ewentualnej niegwarantowanej wartości końcowej przypisanej leasingodawcy zdyskontowanej o stopę procentową leasingu. Przychody finansowe powstałe z tytułu oddania danego składnika aktywów w leasing finansowy są ujmowane w sposób odzwierciedlający stałą okresową stopę zwrotu na inwestycji leasingowej netto.

Nieodnawialne zasoby naturalne

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

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

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

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

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa nieodnawialnych zasobów naturalnych może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tego aktywa pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

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

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

Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia

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

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

Stosowane uproszczenia stosowane w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego

Umorzeń (amortyzacji) środków trwałych i wartości niematerialnych o niskiej wartości początkowej (nie przekraczającej 3.500 złotych) dokonuje się w sposób uproszczony poprzez dokonanie odpisów jednorazowo całej wartości początkowej tych środków trwałych.

Spółka stosuje uproszczenie, w myśl którego za moment przyjęcia środka trwałego do użytkowania określanego dla potrzeb rozpoczęcia amortyzacji, przyjmuje się pierwszy dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpił rzeczywisty moment przyjęcia do użytkowania środka trwałego.

Spółka stosuje uproszczenie, w myśl którego za moment przyjęcia wartości niematerialnej i prawnej do użytkowania, określanego dla potrzeb rozpoczęcia amortyzacji, przyjmuje się pierwszy dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpił rzeczywisty moment przyjęcia do użytkowania wartości niematerialnej i prawnej.

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

Weryfikację stawki amortyzacyjnej uznaje się za przeprowadzoną, gdy objęte nią zostaną wszystkie składniki majątku trwałego o wartości netto przekraczającej 50 tys. PLN.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne to grunty oraz budynki i budowle nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z tytułu przyrostu wartości tych aktywów lub innych pożytków, np. osiągnięcia przychodów z tytułu przychodów z czynszów dzierżawnych. Aktywa te nie są użytkowane przez Spółkę.

Nieruchomości inwestycyjne początkowo wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy.

Zapasy

Materiały bezpośrednie i pośrednie w ciągu roku obrotowego ujmowane są w cenach nabycia lub zakupu. Rozchód materiałów bezpośrednich i pośrednich następuje wg metody FIFO. Przyjęta cena nabycia może stanowić cenę zakupu, pod warunkiem, że ponoszone koszty związane z zakupem materiałów stanowią wartość nieistotną w stosunku do ceny zakupu. Do wartości ceny nabycia materiałów w przerobie zalicza się również koszty magazynowania niezbędne w trakcie procesu produkcyjnego.

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

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

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

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

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

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

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

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

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

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

- /// utrata wartości użytkowej zapasów (zniszczenie, przeterminowanie zapasów),
- /// stan zapasów przekracza zapotrzebowanie i możliwości zbycia przez Spółkę,
- /// niska rotacja zapasów,
- /// utrata wartości rynkowej na skutek stosowania przez konkurencję niższych cen sprzedaży.

Na dzień bilansowy sporządza się analizę wiekową zapasów w podziale na poszczególne asortymenty i ustalają wysokość odpisów aktualizujących.

Należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ujmowane są i wykazywane w kwotach pierwotnie zafakturowanych. Po początkowym ujęciu należności wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość należności. Odpisy na należności wątpliwe szacowane są w momencie, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Przy określaniu wielkości odpisu aktualizującego należności kierownictwo jednostki przy udziale służb finansowo-księgowych bierze pod uwagę wszelkie ryzyka i zdarzenia mogące mieć wpływ na prawdopodobieństwo ekonomicznej utraty wartości tej pozycji, ze szczególnym uwzględnieniem:

- /// znanych informacji na temat finansowej i ekonomicznej sytuacji dłużnika,
- /// toczących się ewentualnych postępowań sądowych i egzekucyjnych w stosunku do dłużnika,
- /// bieżących relacji z dłużnikiem,
- /// struktury wiekowej pozycji.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Należności z tytułu dostaw i usług z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania należności nie podlegają dyskontowaniu. Grupa Kapitałowa stosuje w odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług terminy zapadalności w przedziale od 14 do 90 dni.

Należności w drodze indywidualnej oceny kwalifikowane są do trzech kategorii ryzyka nieściągalności. W zależności od klasyfikacji tworzone są odpowiednie odpisy aktualizujące:

- /// ryzyko niskie – brak odpisu
- /// ryzyko średnie – odpis 50% wartości brutto

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

- /// ryzyko wysokie – odpis 100% wartości brutto
- /// należności nieściągalne – usuwane z ksiąg rachunkowych poprzez odpis w ciężar kosztów

W pozycji należności jest również niezafakturowana część przychodów, jaka wystąpi z tytułu oszacowania wartości przychodu z tytułu niezakończonych umów budowlanych i innych umów długoterminowych.

Rozliczenia międzyokresowe

W celu zachowania współmierności przychodów i kosztów związanych z ich osiągnięciem rozgraniczane są koszty i przychody dotyczące poszczególnych okresów sprawozdawczych. Wydatki i koszty ponoszone z góry, a więc dotyczące przyszłych okresów, wykazywane są w ramach rozliczeń międzyokresowych czynnych, natomiast biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują kwoty zaliczane do kosztów okresu bieżącego, pomimo iż ich pokrycie nastąpi w przyszłym okresie sprawozdawczym. Odpisy czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów dokonywane są stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia powinien być uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów z zachowaniem ostrożnej wyceny. Zakres typowych nakładów rozliczanych w czasie obejmuje w szczególności:

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

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

Instrumenty finansowe

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

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

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

- /// Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa Kapitałowa ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności.
- /// Pożyczki i należności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku.
- /// Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub niebędące pożyczkami i należnościami, inwestycjami utrzymywanymi do upływu terminu wymagalności ani aktywami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

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

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

Skutki wyceny aktywów i zobowiązań finansowych zakwalifikowanych do pozostałych kategorii

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

Sporządzający sprawozdanie finansowe zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, jeżeli:

- ✓ instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany lub wykonany. W takim przypadku skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone bezpośrednio na kapitał własny, ujmuje się dalej w odrębnej pozycji w kapitale własnym aż do momentu wystąpienia planowanej transakcji;
- ✓ zabezpieczenie przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń. W takim przypadku skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone są bezpośrednio na kapitał własny, aż do momentu wystąpienia planowanej transakcji;
- ✓ zaprzestano oczekiwać realizacji planowanej transakcji, wobec tego wszystkie skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone bezpośrednio na kapitał własny, ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Kapitał własny

Kapitał własny ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej – tworzony jest z nadwyżki ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszonej o koszty tej emisji. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

Niepodzielony wynik finansowy obejmuje: kwoty powstałe z podziału zysku, niepodzielony wynik z lat ubiegłych, skutki błędów poprzednich okresów.

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią kapitały mniejszości.

Kredyty bankowe i pożyczki

W momencie początkowego ujęcia wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem danego kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane według skorygowanej ceny nabycia w postaci zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy obliczaniu skorygowanej ceny nabycia uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Zobowiązania

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

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

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

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

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

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

Zobowiązania warunkowe

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

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

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

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na sporządzającym sprawozdanie finansowe ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

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

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

Spółka tworzy rezerwy na przyszłe naprawy gwarancyjne na drodze szacunków opartych na przeszłych zdarzeniach związanych poniesionymi wydatkami z tego tytułu.

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

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

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

Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

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

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

Przychody

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

Różnicę pomiędzy nominalną i godziwą wartością należności (dyskonto) ujmuje się jako koszty

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

działalności, której dotyczą należności.

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

- /// kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- /// istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,
- /// stopień realizacji transakcji na dzień bilansowy może być określony w wiarygodny sposób,
- /// koszty poniesione w związku z transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

Ujęcie przychodów poprzez odwołanie się do stopnia zaawansowania realizacji transakcji jest często określane jako metoda stopnia zaawansowania. Zgodnie z tą metodą przychody ujmuje się w tych okresach, w których odbywa się świadczenie usług. Ujmowanie przychodów oparte o powyższą metodę dostarcza użytecznych informacji na temat zasięgu działalności usługowej oraz wyników tejże działalności w danym okresie. Przychody są ujmowane tylko wówczas, gdy istnieje prawdopodobieństwo uzyskania przez jednostkę korzyści ekonomicznych z tytułu przeprowadzonej transakcji. Jeśli występuje niepewność dotycząca ściągalsności należnej kwoty już zaliczonej do przychodów, wówczas nieściągalną kwotę lub kwotę, w odniesieniu do której odzyskanie przestało być prawdopodobne, jednostka ujmuje w kosztach, a nie jako korektę pierwotnie ujętej kwoty przychodów.

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

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

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

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

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

Koszty

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

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

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

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

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

- / koszt wytworzenia sprzedanych produktów,
- / koszt wytworzenia sprzedanych usług,
- / wartość sprzedanych towarów i materiałów.

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

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

Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

Podatek dochodowy

Na obowiązkowe obciążenia wyniku składają się: podatek bieżący oraz podatek odroczony. Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach następnych oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

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

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

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

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

Zysk na jedną akcję

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

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

Połączenia i konsolidacja

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

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

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

W momencie utraty kontroli przez grupę ewentualny zachowany udział w jednostce podlega wycenie do wartości godziwej na dzień utraty kontroli, przy czym zmiana wartości bilansowej jest ujmowana

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

w wyniku finansowym. Wartość godziwa stanowi początkową wartość bilansową dla potrzeb późniejszego wykazywania zatrzymanego udziału jako jednostki stowarzyszonej, wspólnego przedsięwzięcia lub składnika aktywów finansowych. Dodatkowo, wszelkie kwoty uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach w odniesieniu do danej jednostki wykazuje się tak, jak gdyby grupa bezpośrednio zbyła odnośne aktywa lub zobowiązania. Może to oznaczać, że kwoty uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach przeklasyfikowuje się do wyniku finansowego.

Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które sporządzający sprawozdanie finansowe wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20% do 50% praw głosu. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych ujmuje się metodą praw własności. Zgodnie z tą metodą inwestycja w jednostce stowarzyszonej jest początkowo ujmowana w cenie nabycia, a wartość bilansowa jest powiększana lub pomniejszana w celu ujęcia udziału inwestora w wyniku jednostki po dacie nabycia udziału. Inwestycja grupy w jednostkach stowarzyszonych obejmuje określoną w dniu nabycia wartość firmy. W przypadku zmniejszenia udziału własnościowego w jednostce stowarzyszonej, ale zachowania znaczącego wpływu, odpowiedniemu przeklasyfikowaniu do wyniku podlega jedynie proporcjonalna część kwot uprzednio ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach. Udział sporządzającego sprawozdanie finansowe w wyniku finansowym po przejęciu wykazuje się w sprawozdaniu z wyniku, zaś jej udział w pozostałych całkowitych dochodach po przejęciu wykazuje się w pozostałych całkowitych dochodach wraz z odpowiednią korektą wartości bilansowej inwestycji. Gdy udział Sporządzającego sprawozdanie finansowe w stratach jednostki stowarzyszonej staje się równy lub większy od jej udziału w tej jednostce stowarzyszonej, obejmującego ewentualne inne niezabezpieczone należności, sporządzający sprawozdanie finansowe przestaje ujmować dalsze straty, chyba że wzięta na siebie obowiązki prawne lub zwyczajowo oczekiwane lub dokonała płatności w imieniu danej jednostki stowarzyszonej.

Na każdy dzień sprawozdawczy grupa ustala, czy występują obiektywne dowody na to, że nastąpiła utrata wartości inwestycji w jednostce stowarzyszonej. Jeżeli utrata wartości miała miejsce, grupa oblicza kwotę utraty wartości jako różnicę pomiędzy wartością odzyskiwalną jednostki stowarzyszonej a jej wartością bilansową i wykazuje tę kwotę obok „udziału w zysku/(stracie) jednostki stowarzyszonej” w sprawozdaniu z wyniku.

Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą to połączenie jednostek gospodarczych, w ramach którego wszystkie łączące się podmioty znajdują się ostatecznie pod kontrolą tej samej strony lub stron zarówno przed, jak i po połączeniu oraz kontrola ta nie jest tymczasowa. W szczególności, chodzi tu o takie transakcje, jak transfer spółek lub przedsięwzięć pomiędzy jednostkami Grupy lub połączenie jednostki dominującej z jej jednostką zależną.

Do rozliczenia skutków połączeń pomiędzy jednostkami znajdującymi się pod wspólną kontrolą Spółka stosuje metodę łączenia udziałów.

Zasada zakazu kompensat

Zasada ta dotyczy zakazu kompensowania aktywów i zobowiązań, chyba że MSSF wymaga lub dopuszcza dokonanie kompensaty.

Pozycje przychodów i kosztów można kompensować wtedy i tylko wtedy, gdy:

- /// kompensata wymagana jest przez MSSF,
- /// zyski, straty i powiązane z nimi koszty wynikające z tych samych lub zbliżonych transakcji lub zdarzeń nie są istotne.

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

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

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

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

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

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

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

Pozycje wyjątkowe

Pozycje wyjątkowe są ujawniane w sprawozdaniu finansowym oddzielnie wtedy, gdy jest to niezbędne dla zrozumienia sytuacji finansowej i wyników sporządzającego sprawozdanie finansowe. Są to znaczące pozycje przychodów lub kosztów, które zostały wykazane oddzielnie z uwagi na istotność kwot lub charakteru zdarzenia.

Segmenty z działalności

Zgodnie z wymogami MSSF 8, Spółka identyfikuje segmenty operacyjne w oparciu o wewnętrzne raporty, które są regularnie weryfikowane przez Zarząd w celu alokacji zasobów do poszczególnych segmentów oraz oceny wyników ich działalności.

Ocena działalności segmentów dokonywana jest głównie na podstawie przychodów oraz wyników na poziomie EBIT

W grupie w ramach której prowadzi działalność jednostka identyfikuje się następujące segmenty:

Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe
---------------------------------	--------------------------	---	-------------------------------	-----------

Do grupy pozostały przypisuje się pozostałą działalność poboczną, która nie ma wpływu na ocenę sytuacji finansowej jednostki. Wszystkie aktywa i pasywa przypisywane są do głównych segmentów działalności.

Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

Klasyfikacja umów leasingowych sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i korzyści z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej transakcji.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje osądu w zakresie możliwości wiarygodnego oszacowania wyniku umowy o usługę budowlaną. Ocena opiera się na analizie prawdopodobieństwa osiągnięcia korzyści ekonomicznych związanych z daną umową. Przychody z wykonania kontraktów budowlanych ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi. Budżety kontraktów podlegają formalnemu procesowi aktualizacji. Jeżeli stopień zaawansowania usługi nie może być na dzień bilansowy wiarygodnie ustalony, przychód ustala się w wysokości poniesionych kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje oceny wystąpienia przesłanek utraty wartości aktywów. Utrata wartości aktywów ma miejsce wówczas, gdy wartość bilansowa składnika aktywów

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

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

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

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

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

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

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

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

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

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

9. Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji sprawozdań finansowych.

Sporządzający sprawozdanie finansowe nie dokonał w bieżącym roku obrotowym zmian w polityce rachunkowości innych niż wymaganych przepisami prawa (o ile wystąpiły, opisane w oddzielnej części sprawozdania), w głównej mierze wynikające ze zmian w MSSF zatwierdzonych do stosowania przez Unię Europejską.

W celu pełniejszego zaprezentowania sytuacji finansowo-majątkowej w sprawozdaniu finansowym sporządzający sprawozdanie finansowe zmienił prezentacje:

- /// skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji majątkowej;
- /// skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów;
- /// skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych;
- /// skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale.

W ramach wprowadzonych zmian Spółka prezentuje wyniki rozliczenia kontraktów budowlanych w należnościach i zobowiązaniach poprzednio wykazywanych w rozliczeniach międzyokresowych.

Stara kwalifikacja		Nowa kwalifikacja
I	Wartości niematerialne	Wartości niematerialne
II	Rzeczowe aktywa trwałe	
	1. Środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe
	2. Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe
	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	Należności handlowe i pozostałe należności
III	Należności długoterminowe	
	1. Od jednostek powiązanych	Należności handlowe i pozostałe należności
	2. Od pozostałych jednostek	Należności handlowe i pozostałe należności
IV	Inwestycje długoterminowe	
	1. Nieruchomości	Nieruchomości inwestycyjne
	2. Wartości niematerialne	Wartości niematerialne
	3. Długoterminowe aktywa finansowe	Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)
	4. Inne inwestycje długoterminowe	Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	
	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)
B	Aktywa obrotowe	
I	Zapasy	Zapasy
II	Należności krótkoterminowe	
	1. Należności od jednostek powiązanych	
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	Należności handlowe i pozostałe należności
	b) inne	
	2. Należności od pozostałych jednostek	
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	Należności handlowe i pozostałe należności
	- do 12 miesięcy	
	- powyżej 12 miesięcy	

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

		b) z tytułu podatków, dotacji, ceł ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	Należności handlowe i pozostałe należności; Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego
		c) inne	Należności handlowe i pozostałe należności
		d) należności dochodzone na drodze sądowej	Należności handlowe i pozostałe należności
	III	Inwestycje krótkoterminowe	
	1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	
		a) w jednostkach powiązanych	Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)
		b) w pozostałych jednostkach	Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)
		c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty
	2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)
	IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)
		AKTYWA RAZEM	
		PASYWA	
A.		Kapitał własny	
	I	Kapitał podstawowy	Wyemitowany kapitał podstawowy
	II	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Wyemitowany kapitał podstawowy
	III	Udziały (akcje) własne	Wyemitowany kapitał podstawowy
	IV	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały
	V	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały
	VI	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały
	VII	Zysk (strata) z lat ubiegłych	
	VIII	Zysk (strata) netto	Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki
	IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	Pozostałe kapitały
B.		Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	
	I	Rezerwy na zobowiązania	
	1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
	2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	
		- długoterminowe	Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe
		- krótkoterminowe	Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe
	3.	Pozostałe rezerwy	
		- długoterminowe	Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe
		- krótkoterminowe	Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe
	II	Zobowiązania długoterminowe	
	1.	Wobec jednostek powiązanych	Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe; Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
	2.	Wobec pozostałych jednostek	
		a) kredyty i pożyczki	Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
		b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
		c) inne zobowiązania finansowe	Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
		d) inne	Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

III	Zobowiązania krótkoterminowe		
	1.	Wobec jednostek powiązanych	
		a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	Zobowiązania handlowe i pozostałe
		b) inne	Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
	2.	Wobec pozostałych jednostek	
		a) kredyty i pożyczki	Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
		b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
		c) inne zobowiązania finansowe	Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
		d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	Zobowiązania handlowe i pozostałe
		e) zaliczki otrzymane na dostawy	Zobowiązania handlowe i pozostałe
		g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	Zobowiązania handlowe i pozostałe; Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego
		h) z tytułu wynagrodzeń	Zobowiązania handlowe i pozostałe
		i) inne	Zobowiązania handlowe i pozostałe
IV	Rozliczenia międzyokresowe		
	1.	Ujemna wartość firmy	Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży
	2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży
	PASYWA RAZEM		
	A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:		Przychody ze sprzedaży
	B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		Koszt własny sprzedaży
	C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)		Zysk brutto na sprzedaży
	D. Koszt sprzedaży		Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
	E. Koszty ogólnego zarządu		Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
	F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C - D - E)		
	G. Pozostałe przychody operacyjne		Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
	H. Pozostałe koszty operacyjne		Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
	I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G - H)		
	J. Przychody finansowe		Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
	K. Koszty finansowe		Koszty finansowe
	L. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów		Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
	O. Zysk (strata) przed opodatkowaniem		Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem
	P. Podatek dochodowy		Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną
	S. Zysk (strata) netto (N - O - P)		Zysk (strata) z działalności kontynuowanej
	T.	Inne całkowite dochody z tytułów:	podawane w kwocie netto w podziale na składniki, które nie zostaną i zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat
	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	
	U.	Łączne całkowite dochody (S+T)	

10. Wpływ na sprawozdanie finansowe bieżących i przyszłych zmian w przepisach o rachunkowości.

Zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w roku 2018:	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSR 12 Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 7 Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji (opublikowano dnia 29 stycznia 2016 roku)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień - zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Standardy oraz interpretacje opublikowane, ale jeszcze nie obowiązujące.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	będą miały nieznaczny wpływ na sprawozdanie finansowe
Wyjaśnienia do MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano 12 września 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Zmiany do MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – Zmiany do MSSF 12, MSSF 1 oraz MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Interpretacja KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

11. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Rzeczowe aktywa trwałe własne	240 138	241 078	246 120
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	36 432	32 864	21 773
Razem	276 570	273 942	267 893

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
Razem			

Nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego aktywowane w rzeczowym majątku trwałym.

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Koszty	53 028	48 739	34 850
Umorzenie	-16 596	-15 875	-13 077
Razem	36 432	32 864	21 773

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
Stan na 31-03-2017									
Koszty	27 939	184 839	83 167	17 959	6 994	3 254			324 152
Zwiększenia w tym:			6 041	419	26	3 070	101		9 657
-nabycia			41	3	26	3 070	101		3 241
-przeniesienia									
-inne			6 000	416					6 416
Zmniejszenia w tym:	-1 626		-6 687	-125		-4 449			-12 887
-zbycie			-6 665	-125					-6 790
-inne	-1 626		-22			-4 449			-6 097
Umorzenie		-8 717	-29 905	-9 367	-3 541				-51 530
Zwiększenia w tym:		-501	-1 366	-369	-125				-2 362
-amortyzacja		-501	-1 366	-369	-125				-2 362
-inne									
Zmniejszenia			738	125					863
-zbycie			716	125					841
-przeniesienia									
-inne			22						22
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnięcia odpisów aktualizujących									
Stan na 31-03-2017									
Wartość netto	26 312	175 621	51 988	8 642	3 354	1 875	101		267 893
Stan na 01-01-2017									
Koszty	27 939	184 839	83 167	17 959	6 994	3 254			324 152
Zwiększenia w tym:	802	177	10 971	4 870	536	3 057			20 413
-nabycia	668	177	10 971	4 870	536	3 057			20 413
-nabycia jednostki zależne									
-nadwyżki z przeszacowania									

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

-przeniesienia								
-inne								
Zmniejszenia w tym	-1 842	-6 681	-611	-4	-1 517			-10 655
-zbycie	-216	-6 668	-611	-4				-7 499
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży								
-inne	-1 626	-13			-1 517			-3 143
Stan na 31-12-2017								
Koszty	26 899	185 016	87 457	22 218	7 526	4 794		333 910
Stan na 01-01-2017								
Umorzenie		-8 717	-29 905	-9 367	-3 541			-51 531
Zwiększenia w tym:	-1	-1 971	-5 649	-1 609	-508			-9 738
-amortyzacja	-1	-1 971	-5 649	-1 609	-508			-9 738
-nabycia jednostki zależne								
-inne								
Zmniejszenia			731	565	4			1 300
-zbycie			718	565	4			1 287
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży								
-przeniesienia								
-inne			13					13
Odpisy aktualizujące								
-Odpisy aktualizujące								
Stan na 31-12-2017								
Umorzenie		-10 688	-34 823	-10 411	-4 045			-59 968
Wartość księgową netto stan na 01-01-2017	27 938	176 122	53 262	8 592	3 453	3 254		272 621
Wartość księgową netto stan na 31-12-2017	27 898	174 328	52 634	11 807	3 481	4 794		273 942
Stan na 01-01-2018								
Koszty	26 899	185 016	87 457	22 218	7 526	4 794		333 910
Zwiększenia w tym:		22	3 382	1 661	74	159		5 298
-nabycia		22	46		74	159		301

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

-nabycia jednostki zależne								
-nadwyżki z przeszacowania								
-przeniesienia								
-inne			-3 336	-1 661				-4 997
Zmniejszenia w tym			-165	-870				-1 035
-zbycie			-159	-870				-1 029
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży								
-inne			-6					-6
Stan na 31-03-2018								
Koszty	26 899	185 038	90 674	23 009	7 600	4 953		338 173
Stan na 01-01-2018								
Umorzenie		-10 688	-34 823	-10 411	-4 045			-59 967
Zwiększenia w tym:								
-amortyzacja	-1	-494	-1 438	-462	-132			-2 527
-nabycia jednostki zależne								
-inne								
Zmniejszenia			150	741				891
-zbycie			140	741				881
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży								
-przeniesienia								
-inne			10					10
Odpisy aktualizujące								
-odpisy aktualizujące								
Stan na 31-03-2018								
Umorzenie	-1	-11 182	-36 111	-10 132	-4 177			-61 603
Wartość księgowa netto stan na 01-01-2018	26 899	174 328	52 634	11 807	3 481	4 794		273 943
Wartość księgowa netto stan na 31-03-2018	26 898	173 856	54 563	12 877	3 423	4 953		276 570

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	budynki i budowle	RAZEM
Stan na 01-01-2017	15 272	164 459	179 731
Nabycia nowych nieruchomości		28 331	28 331
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej		1 019	1 019
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów	-134	1 521	1 387
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
Stan na 31-12-2017	15 138	195 330	210 468
Nabycia nowych nieruchomości			
Stan na 31-03-2018	15 138	195 330	210 468

Kwota 15 mln PLN wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dotyczy niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w Woli Pękoszewskiej, Skierniewicach przy ulicy Unii Europejskiej oraz w Rawie Mazowieckiej przy ulicy Białej.

Kwota 195 mln PLN dotyczy nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych pod wynajem :

- a) budynek Centrum Handlowego o wartości 125 mln PLN
- b) budynek Wodny Park Handlowy oddany do użytkowania w dniu 31.12.2017r. o wartości 28 mln PLN
- c) apartamenty w Helu o wartości 13 mln
- d) budynek Centrum Handlowego w Rumii o wartości 11mln PLN
- e) budynek handlowy w Starachowicach o wartości 18 mln PLN

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Własne	210 468	210 468	185 551
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	210 468	210 468	185 551

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Aktywowane koszty leasingu			

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

Zmiany wartości godziwej

Razem			
--------------	--	--	--

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Wartość księgowa	210 468	185 551
Przychody z czynszów	11 108	9 778
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-6 835	-6 119
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów		
Razem:	4 273	3 659
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych		
Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania		

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
I			
II	210 468	210 468	185 551
III			
Razem	210 468	210 468	185 551

Nota 3. Wartości niematerialne

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Wartości niematerialne własne	3 672	3 885	4 226
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	3 672	3 885	4 226

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Koszty	2 885	2 885	2 885
Umorzenie	-854	-765	-500
Razem	2 385	2 120	2 385

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
stan na 2017-01-01						
Koszty		13 026	6 041			19 067
Umorzenie			-1 695			-1 695
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto	-	13 026	4 346	-	-	17 372
stan na 2017-12-31						
Koszty		13 026	6 041			19 067
Zwiększenia w tym:						
-nabycia			282			282
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-inne						
Umorzenie			-1 695			-1 695
Zwiększenia w tym:			-743			-743
-amortyzacja			-743			-743
-inne						
Zmniejszenia						
-zbycie						
-przeniesienia						
-inne						
Wartość netto	-	13 026	3 885	-	-	16 911
stan na 2018-03-31						
Koszty		13 026	6 323			19 349
Zwiększenia w tym:						
-nabycia			4			4
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-inne						
Umorzenie			-2 438			-2 438
Zwiększenia w tym:			-217			-217
-amortyzacja			-217			-217
-inne						
Zmniejszenia						
-zbycie						
-przeniesienia						

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

-inne					
Wartość netto		13 026	3 672		16 698

Głównym elementem wartości niematerialnych jest system SAP. Okres użytkowania programu został ustalony na 10 lat a jego wartość rezydualna na kwotę 0,00 PLN

Wartość firmy została przyporządkowana do odpowiednich segmentów działalności jako ośrodków wypracowujących przepływy finansowe. Przeprowadzone testy na utratę wartości tych ośrodków oparte na zdyskontowanych przepływach pieniężnych wskazały, że wartość odzyskiwana tych aktywów jest większa od wartości księgowej.

Przepływy pieniężne zostały zaprojektowane na podstawie danych historycznych oraz najlepszych przewidywań zarządu. Współczynniki dyskontowe zostały dobrane na podstawie źródeł zewnętrznych i przedstawione w nocie odpowiadającej sprawozdaniu z segmentów działalności.

Nota 4. Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	10	0	0
Inne	2 978	2 978	3 500
Razem	2 988	2 978	3 500

Inne aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN			
	Stan na:	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na:
	31.03.2017	od 31.03.2017 do 31.03.2018	od 31.03.2017 do 31.03.2018	31.03.2018
Długoterminowe aktywa finansowe	6 189		- 6 189	0

w jednostkach powiązanych

- udziały lub akcje		10		10
- udzielone pożyczki				
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach	6 189		- 6 189	0

- udziały lub akcje

- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe	<u>6 189</u>	<u>10</u>	<u>- 6 189</u>	<u>10</u>
Krótkoterminowe aktywa finansowe	<u>3 500</u>		<u>-522</u>	<u>2 978</u>
w jednostkach zależnych i współzależnych				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w jednostkach stowarzyszonych				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach	<u>3 500</u>		<u>-522</u>	<u>2 978</u>
- udziały lub akcje (notowane)				
- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
-aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki	<u>3 500</u>		<u>-522</u>	<u>2 978</u>
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
Razem	<u>3 500</u>		<u>-522</u>	<u>2 978</u>

Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	JHM Development S.A.	PPDiM KOBYLARNIA S.A.	Expo Mazury S.A.	MIRBUD-UKRAINA	RAZEM
Stan na 01-01-2017	196 365	49 554	65 300		311 219
Zwiększenia			8 260		8 260
Zmniejszenia					
Różnice kursowe					
Stan na 31-03-2017	196 365	49 554	73 560		319 479
Zwiększenia z tytułu zwiększenia udziału w kapitale podstawowym					
Dopłaty do kapitałów			940		9 40
Odwrocenia odpisów aktualizujących					
Przekwalifikowania z tytułu objęcia kontrolą					
Przekwalifikowania z innych kategorii					

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

Pozostałe zwiększenia					
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych					
Odpisy aktualizujące					
Przekwalifikowania z tytułu utraty kontroli					
Połączenia z jednostkami zależnymi					
Przekwalifikowania do innych kategorii					
Pozostałe zmniejszenia					
Stan na 31-12-2017	196 365	49 554	74 500		320 419
Stan na 01-01-2018	196 365	49 554	74 500		320 419
Zwiększenia			2 442	10	2 452
Zmniejszenia					
Różnice kursowe					
Stan na 31-03-2018	196 365	49 554	76 942	10	322 871

Spółka TOB «МІРБУД» została wpisana do Jednolitego Państwowego Rejestru Przedsiębiorstw i Organizacji Ukrainy w dniu 25 stycznia 2018r. pod numerem: 41887344.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Ukrainy w zakresie budowy budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, budowy dróg i kolei, wykonywania specjalistycznych robót budowlanych, prac wykończeniowych i architektonicznych.

Kapitał zakładowy TOB «МІРБУД» wynosi 370 000,00 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 30.03.2018r 48.026 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Wspólnik ma obowiązek wnieść zadeklarowany kapitał zakładowy w okresie 12 m-cy od dnia rejestracji Spółki. Na dzień 31.03.2018r wartość wniesionego kapitału wynosiła 10.000 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM Development S.A	PBDiM Kobylarnia S.A.	Expo Mazury S.A.	Mirbud Kazachstan Sp. z o.o.
Aktywa razem	318 585	168 137	186 774	
Zobowiązania długoterminowe	9 237	58 753	82 101	
Zobowiązania krótkoterminowe	28 607	53 644	18 078	
Kapitał własny	280 740	55 740	86 595	
Bezpośredni udział w kapitale	86,28%	100,00%	63,29%	100,00%
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	86,28%	100,00%	99,99%	100,00%
Przychody ze sprzedaży	28 282	42 707	1 907	
Zysk (strata) netto	2 451	848	-458	
Przepływy pieniężne netto razem	3 157	-13 720	-204	

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych pośrednio	Marywilka 44 Sp. z o.o.	JHM 1 Sp. z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.	JHM 3 Sp. z o.o.
Aktywa razem	189 167	19 766	14 209	1

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

Zobowiązania długoterminowe	31 785	8 581	4 312	
Zobowiązania krótkoterminowe	23 507	762	538	
Kapitał własny	126 141	10 214	9 380	1
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	86,28%	86,28%	86,28%	86,28%
Przychody ze sprzedaży	10 598	243	208	
Zysk (strata) netto	1 402	174	92	
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	1 402	174	92	
Przepływy pieniężne netto razem	5	27	-11	

Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>16 660</u>	<u>15 907</u>	<u>16 228</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych	16 660	15 907	16 228
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>247 788</u>	<u>236 851</u>	<u>194 696</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	97 516	89 999	105 388
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	24 645	27 397	552
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	2 109		2 225
kwoty przekazane na dostawy	4 934	4 252	351
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	5 416	4 684	4 824
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	26 759	26 759	26 072
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	86 409	83 760	55 284
<u>Razem</u>	<u>264 448</u>	<u>252 758</u>	<u>210 924</u>

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Struktura wiekowa krótkoterminowych należności	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017
<u>Należności handlowe brutto</u>	<u>267 411</u>	<u>255 704</u>
nieprzeterminowane	200 680	168 544
przeterminowane do 3 miesięcy	23 912	54 914
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	10 134	5 397
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	8 770	3 047
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	23 915	23 802
odpis aktualizujący należności	-2 963	-2 946
<u>Należności handlowe netto</u>	<u>264 448</u>	<u>252 758</u>

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
<u>Stan na 01-01-2017</u>	<u>-3 518</u>	-	-	<u>-3 522</u>
Zwiększenia	349			1 350
Rozwiązania	-365			-4 868
Wykorzystania	-142			3 522
<u>Stan na 31-12-2017</u>	<u>-2 946</u>	-	-	<u>-3 518</u>
Zwiększenia	17			349
Rozwiązania				365
Wykorzystania				-142
<u>stan na 31-03-2018</u>	<u>-2 963</u>	-	-	<u>-2 946</u>

Nota 7. Inne aktywa gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)

Inne aktywa	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
<u>Inne aktywa długoterminowe</u>	<u>1 613</u>	<u>1 983</u>	<u>1 012</u>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	1 613	1 983	1 012
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane			
<u>Inne aktywa krótkoterminowe</u>	<u>11 529</u>	<u>3 635</u>	<u>7 628</u>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	11 529	3 635	7 628
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane			

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Razem	13 142	5 618	8 640
--------------	---------------	--------------	--------------

Nota 8. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Materiały	13 482	11 533	12 975
Półprodukty i produkty w toku	45 436	38 736	94 478
Produkty gotowe	30	16	87
Towary	46 374	49 520	56 879
Kontrakty deweloperskie zakończone	58 546	72 831	32 815
Razem	163 868	172 636	197 234

Nie wystąpiły okoliczności wskazujące na potrzebę stworzenia odpisów aktualizujących zapasów.

Nota 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	10 752	21 674	5 601
Lokaty terminowe	21 949	21 913	8 865
Inne aktywa pieniężne		2 957	
Razem	32 701	46 544	14 466

Lokaty terminowe w kwocie 21.949 to:

Lokaty terminowe w kwocie 1.800 tys. zł. stanowią oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki Marywilska 44.

Kwota 7.452 tys. zł. to krótkoterminowe lokaty spółki JHM Development SA.

Lokata terminowa w kwocie 145 tys. zł. stanowi oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki JHM 2 Sp. z o.o.

Lokaty terminowe w kwocie 12 552 tys. zł. stanowią oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie należytego wykonania kontraktów budowlanych MIRBUD S.A.

W związku z powyższym są one ograniczone co do dysponowania.

Inne aktywa pieniężne stanowią środki zgromadzone na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach powierniczych przez nabywców lokali mieszkalnych na inwestycje deweloperskie w trakcie budowy.

Nota 10. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

Nota 11. Kapitały

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Wyemitowany kapitał podstawowy	8 249	8 249	8 249
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	122 810	100 012	100 012
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej			
Skumulowane pozostałe dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej			
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	170 544	170 543	170 544
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	4 008	22 798	3 675
Różnice kursowe z przeliczenia			
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	54 837	54 264	52 351
Razem	360 448	355 866	334 831

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Struktura kapitału akcyjnego	Liczba akcji	Wartość kapitału	wartość nominalna akcji	Data rejestracji	Sposób pokrycia
	tys. Sztuk	w tys. PLN	w PLN	dd.mm.rrrr	
Akcje zwykłe serii A	19 500	1 950	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii B	14 625	1 463	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii C	2 264	226	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii D	3 611	361	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii E	5 000	500	0,10	11.12.2019	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii F	10 000	1 000	0,10	03.03.2010	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii G	10 000	1 000	0,10	19.05.2010	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii H	10 000	1 000	0,10	18.08.2010	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii I	7 493	749	0,10	25.06.2014	Wkład pieniężny
<u>Razem na początek okresu</u>	<u>82 493</u>	<u>8 249</u>	-	-	-
<u>Razem na koniec okresu</u>	<u>82 493</u>	<u>8 249</u>	-	-	-
<u>Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</u>	<u>82 493</u>	<u>8 249</u>	-	-	-

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

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

Struktura kapitału akcyjnego	Jerzy Mirgos	Nationale-Nederlande OFE	Peter Gyllenhammar AB	Pozostali akcjonariusze
Stan na 31-12-2017				
Posiadane akcje zwykłe	33 145 008	10 193 049	-	39 154 443
Posiadane akcje uprzywilejowane				
Udział w kapitale	40,18%	12,36%	-	47,46%
Udział w zysku	40,18%	12,36%	-	47,46%
Udział w głosach	40,18%	12,36%	-	47,46%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji				
Posiadane akcje zwykłe	33 307 750	10 193 049	4 300 400	34 691 401
Posiadane akcje uprzywilejowane				
Udział w kapitale	40,38%	12,36%	5,21%	42,05%
Udział w zysku	40,38%	12,36%	5,21%	42,05%
Udział w głosach	40,38%	12,36%	5,21%	42,05%

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.

Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących	Jerzy Mirgos - Prezes Zarządu	Dariusz Jankowski - Przewodniczący rady nadzorczej
Stan na 31-12-2017		
Posiadane akcje zwykłe	33 145 008	39
Posiadane akcje uprzywilejowane		
Udział w kapitale	40,18%	0,00%
Udział w zysku	40,18%	0,00%
Udział w głosach	40,18%	0,00%
Stan na 31-03-2018		
Posiadane akcje zwykłe	33 307 650	39
Posiadane akcje uprzywilejowane		
Udział w kapitale	40,38%	0,00%

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

Udział w zysku	40,38%	0,00%
Udział w głosach	40,38%	0,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji		
Posiadane akcje zwykłe	33 307 650	39
Posiadane akcje uprzywilejowane		
Udział w kapitale	40,38%	0,00%
Udział w zysku	40,38%	0,00%
Udział w głosach	40,38%	0,00%

Nota 12. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
<u>Rezerwy długoterminowe</u>	2 408	2 408	1 650
rezerwa na odprawy emerytalne	935	935	689
pozostałe rezerwy długoterminowe	1 473	1 473	961
<u>Rezerwy krótkoterminowe</u>	3 366	2 974	4 128
rezerwa na odprawy emerytalne	496	542	407
rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 000	1 000	1 000
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 870	1 432	2 721
<u>Razem</u>	5 774	5 382	4 049

Nota 13. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
<u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	194 511	177 936	223 717
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	176 723	162 222	208 765
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne			

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	17 788	15 714	14 952
Pozostałe			
<u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>107 668</u>	<u>67 754</u>	<u>79 646</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	98 393	59 070	72 219
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	9 275	8 684	7 427
Pozostałe			
<u>Razem</u>	<u>302 179</u>	<u>245 690</u>	<u>303 363</u>

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					Razem
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	
stan na 01-01-2017	237 441			22 785		260 226
Naliczone odsetki	12 908			987		13 895
Zapłacone odsetki	-12 655			-987		-13 631
Zaciągnięcia	87 591			12 028		99 619
Spłaty	-103 740			-10 415		-114 155
Średni stan zobowiązań	239 573			23 592		263 165
Realna stopa procentowa	5,28%			4,18%		
Stan na 31-12-2017	221 292			24 398		245 690
minimalne opłaty do 1 roku	92 146			10 678		102 824
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	89 041			13 721		102 762
minimalne opłaty powyżej 5 lat	40 105					40 105
odsetki płatne do 1 roku	9 252			734		9 986
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	20 053			1 148		21 201
odsetki płatne powyżej 5 lat	3 176					3 176
Przybliżona wartość godziwa	217 796			23 848		241 644
stan na 01-01-2018	221 292			24 398		245 690
Naliczone odsetki	2 616			185		2 801
Zapłacone odsetki	-2 616			-185		-2 801
Zaciągnięcia	59 551			4 997		64 548

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Spłaty	-5 727	-2 332	-8 059
Średni stan zobowiązań	248 204	25 731	273 935
Realna stopa procentowa	5,78%	3,88%	
Stan na 31-03-2018	275 116	27 063	302 179
minimalne opłaty do 1 roku	98 393	9 275	107 668
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	149 130	17 788	166 918
minimalne opłaty powyżej 5 lat	27 593		27 593
odsetki płatne do 1 roku	11 599	740	12 339
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	29 802	1 205	29 803
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 163		1 163
Przybliżona wartość godziwa	267 422	23 701	291 123

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Nota 14. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
<u>Zobowiązania długoterminowe</u>	<u>48 341</u>	<u>49 052</u>	<u>45 194</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych			
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	48 341	49 052	45 194
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<u>Zobowiązania krótkoterminowe</u>	<u>175 322</u>	<u>235 212</u>	<u>128 125</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych		17	
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	104 292	139 101	80 493
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	1 765	1 809	
Zaliczki otrzymane	18 361	15 518	6 165
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	37 131	41 493	28 871
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	3 186	3 027	2 718
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	10 507	34 133	
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	80	114	9 878
<u>Razem</u>	<u>223 663</u>	<u>284 264</u>	<u>173 319</u>

Nota 15. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Długoterminowe	55 476	55 476	64 524
Przychody rozliczane w czasie	55 476	55 476	64 524
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
Krótkoterminowe	25 421	30 166	25 269
Przychody rozliczane w czasie	25 421	27 971	25 269
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		2 195	
Pozostałe pozycje			
Razem	80 897	85 642	89 793

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Nota 16. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	138 129	117 120
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	138 129	117 120
Przychody netto ze sprzedaży towarów	3 769	1 205
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	3 769	1 205
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	598	2 708
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	598	2 708
Razem	142 496	121 033

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	138 129	117 120
- sprzedaż krajowa	138 129	117 120
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów	3 769	1 205
- sprzedaż krajowa	3 769	1 205
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	598	2 708
- sprzedaż krajowa	598	2 708
- sprzedaż eksportowa		
Razem	142 496	121 033

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.

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Nota 17. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-120 060	-96 092
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-120 060	-96 092
Wartość sprzedanych towarów	-3 662	-1 065
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-3 662	-1 065
Wartość sprzedanych materiałów	-267	-2 608
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-267	-2608
Razem	<u>-123 989</u>	<u>-99 765</u>

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-120 060	-96 092
- koszty własne sprzedaży krajowej	-120 060	-96 092
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów	-3 662	-1 065
- koszty własne sprzedaży krajowej	-3 662	-1 065
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych materiałów	-267	-2 608
- koszty własne sprzedaży krajowej	-267	-2 608
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	<u>-123 989</u>	<u>-99 765</u>

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Amortyzacja	-2 744	-2 506
Zużycie materiałów i energii	-23 110	-16 692
Usługi obce	-94 998	-75 386
Podatki i opłaty, w tym:		
Wynagrodzenia	-1 736	-1 629
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-12 665	-10 996
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-2 512	-2 125
Pozostałe koszty rodzajowe	-3 102	-3 590
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-3 929	-3 673
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Razem	-144 796	-116 597

Nota 18. Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Koszty sprzedaży	-1 613	-982
Koszty zarządu	-10 814	-10 294
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne	-55	
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne		
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	138	160
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		
Odsetki	108	86
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności

Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej	554	142
Inne przychody	5 079	5 287
Inne koszty	-3 244	-6 923
Przychody razem	5 879	5 675
Koszty razem	-15 671	-18 199

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Dywidendy do jednostek powiązanych		
Dywidendy do jednostek pozostałych		
Odsetki do jednostek powiązanych		
Odsetki do jednostek pozostałych	108	86
Przychody ze sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Koszt własny sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych		
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych		
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Dodatnie różnice kursowe	554	142
Ujemne różnice kursowe		
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej	662	228

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Inne przychody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Dotacje otrzymane	2 295	2 298
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych		
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	2 784	2 989
Razem	5 079	5 287

Inne koszty	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Darowizny	-21	-60
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych		
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-15 650	-18 139
Razem	-15 671	-18 199

Nota 19. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Odsetki od kredytów		-2 616	-2 625
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych			
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek			
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych			
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek		-185	-174
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych			
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-32	-480
Wycena instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych		-156	-219

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

Różnice kursowe od zobowiązań finansowych

Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek			-90
Koszty razem finansowe		2 989	-3 588

Nota 20. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Podatek dochodowy część bieżąca	1 752	1 325
Podatek dochodowy część odroczone	-607	-236
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
Razem podatek dochodowy	1 145	1 089

Podatek odroczone	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.03.2017
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	21 068	18 557
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	493	377
- z tytułu pozostałych rezerw	2 696	2 455
- z tytułu naliczonych odsetek	56	10
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	670	397
- z tytułu wyceny inwestycji	274	
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	335	71
- z tytułu strat z lat ubiegłych	9 582	2 566
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	67	
- z tytułu różnic kursowych		
- pozostałe	6 895	12 681
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-27 922	-22 252
- z tytułu naliczonych odsetek	-273	-197
- z tytułu wyceny inwestycji	-3 569	-6 637
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	-7 771	-5 315
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	-16 243	-8 176
- z tytułu różnic kursowych	-29	

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

- z tytułu wartości firmy		
- pozostałe	-37	-1 927
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	-6 854	-3 695

Nota 21. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		
Zyski i straty aktuarialne		
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody		
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń		
Skutki aktualizacji majątku trwałego		
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat		
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach		
Inne całkowite dochody netto	-	-
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	-

Zarówno w okresie bieżącym jak i okresie porównawczym nie wystąpiły żadne pozycje kształtujące inne całkowite dochody.

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Nota 22. Zysk na jedną akcje

Zysk na jedną akcje	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	4 008	3 675
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		
Razem	4 008	3 675
Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk	82 493	82 493
Podstawowy zysk na jedną akcje	0,05	0,04
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)		
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcje	4 008	3 675
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk		
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk	82 493	82 493
Rozwodniony zysk na jedną akcje	0,05	0,04

Nota 23. Segmenty operacyjne

Działalność sporządzającego sprawozdanie finansowe w całości dotyczy terytorium kraju, w związku z czym nie prezentuje się segmentów geograficznych. W Grupie Kapitałowej, w której Emitent jest jednostką dominującą, wyróżnia się segmenty operacyjne. W ramach tego podziału działalność Emitenta przypisana jest do segmentu usług budowlano-montażowych.

Pozostała działalność, nie mająca istotnego wpływu na finansowo-majątkową sytuację sporządzającego sprawozdanie finansowe został przypisana do pozycji pozostałych.

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	115 546	28 223	11 162	1 907	455	157 293	-14 797	142 496
Koszt własny sprzedaży	-103 073	-24 037	-6 836	-2 061	-606	-136 613	-12 624	-123 989
Zysk brutto na sprzedaży	12 473	4 186	4 326	-154	-151	20 680	-2 173	18 507
EBIT	5 776	3 117	2 979	7	-151	11 728	-3 013	8 715
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	3 353	3 085	2 052	-508	-151	7 831	-2 105	5 726
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-636	-594	-367			-1 597	-452	-1 145
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	2 717	2 491	1 685	-508	-151	6 234	-1 653	4 581
<u>Działalność zaniechana</u>								
Zysk (strata) z działalności zaniechanej								
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	2 717	2 491	1 685	-508	-151	6 234	-1 653	4 581

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.03.2017	od 01.01.2017 do 31.03.2017	od 01.01.2017 do 31.03.2017	od 01.01.2017 do 31.03.2017	od 01.01.2017 do 31.03.2017	od 01.01.2017 do 31.03.2017	od 01.01.2017 do 31.03.2017	od 01.01.2017 do 31.03.2017
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	124 061	10 495	9 672	1 278		145 506	-24 473	121 033
Koszt własny sprzedaży	104 519	8 342	6 057	1 336		120 254	-20 489	99 765
Zysk brutto na sprzedaży	19 542	2 153	3 615	-58		25 252	-3 985	21 268
EBIT	8 808	671	2 977	-111		12 345	-3 601	8 744
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	6 117	430	2 825	-615		8 757	-3 601	5 156
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	1 378	90	308			1 776	-687	1 089
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	4 739	340	2 517	-615		6 981	-2 914	4 067
<u>Działalność zaniechana</u>								
Zysk (strata) z działalności zaniechanej								
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	4 739	340	2 517	-615		6 981	-2 914	4 067

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.03.2018	31.03.2018	31.03.2018	31.03.2018	31.03.2018	31.03.2018	31.03.2018
Aktywa trwałe	458 615	117 073	232 075	183 235		990 998	-446 274	544 724
Aktywa obrotowe	311 119	186 392	6 189	3 539		507 239	-49 798	457 441
Aktywa razem	769 734	303 465	238 264	186 774		1 498 237	-496 072	1 002 165
Kapitał własny	308 725	265 620	160 855	86 595		821 795	-461 347	360 448
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	189 920	9 238	52 113	82 102		333 373	-4 715	328 658
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	271 089	28 607	25 296	18 077		343 069	-30 010	313 059
Razem kapitały i zobowiązania	769 734	303 465	238 264	186 774		1 498 237	-496 072	1 002 165

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017
Aktywa trwałe	452 612	26 439	231 293	182 771		893 115	-354 309	538 806
Aktywa obrotowe	331 361	186 391	9 969	2 704		530 425	-65 178	465 247
Aktywa razem	783 973	212 830	241 262	185 475		1 423 540	-419 487	1 004 053
Kapitał własny	306 210	171 320	159 874	84 610		722 014	-366 148	355 866
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	173 519	7 244	52 016	82 486		289 274	-3 550	311 715
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	304 244	34 266	29 372	18 379		412 252	-49 789	336 472
Razem kapitały i zobowiązania	783 973	212 830	241 262	185 475		1 423 540	-419 487	1 004 053

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2017	31.03.2017	31.03.2017	31.03.2017	31.03.2017	31.03.2017	31.03.2017	31.03.2017
Aktywa trwałe	450 506	45 399	173 892	183 042		852 839	-340 157	512 682
Aktywa obrotowe	233 250	210 685	1 737	6 268		451 940	-34 416	417 524
Aktywa razem	683 756	342 594	175 629	189 310		1304 779	-374 573	930 206
Kapitał własny	299 709	184 763	135 081	83 064		702 617	-367 786	334 831
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	178 375	47 173	23 917	28 035		277 500	-2 632	274 868
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	205 672	24 148	16 631	78 211		324 662	-4 155	320 507
Razem kapitały i zobowiązania	683 756	342 594	175 629	189 310		1 304 779	-374 573	930 206

Nota 24 Transakcje z jednostkami powiązаныmi.

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Transakcje z jednostkami powiązаныmi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane nieposiadające powiązań kapitałowych		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Przychody ze sprzedaży	14 796	11 631						
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek								
Pozostałe przychody	775	287						
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych								
Nabycie usług i inne koszty operacyjne	-12 207	-10 080						
Nabycia aktywów trwałych								
Koszty odsetek								
Pozostałe koszty	-211	-608					-78	-133
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Należności handlowe i pozostałe	16 340	7 563						
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15 302	3 192						

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Nota 25. Instrumenty finansowe.

Aktywa finansowe wg MSR 39	Dostępne do sprzedaży		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Pożyczki i należności		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	2 978	3 500	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					264 448	210 924		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					32 701	14 466		
Pozostałe aktywa finansowe					224	6 189		
Razem Aktywa finansowe	-	-	-	-	300 351	235 079	-	-
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-	108	86	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych					554	142		
Odwrotczenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	-	-	-			-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji								
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-			-	-
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych	-	-	-	-	662	228	-	-

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Zobowiązania finansowe wg MSR 39	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
Kredyty	-	-	-	-	275 116	280 984	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					223 663	173 319		
Pozostałe zobowiązania finansowe					27 063	22 379		
<u>Razem zobowiązania finansowe</u>	-	-	-	-	<u>525 842</u>	<u>476 682</u>	-	-
Odsetki	-	-	-	-	-2 989	-3 588	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
<u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych</u>	-	-	-	-	<u>-2 989</u>	<u>-3 588</u>	-	-

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Instrumenty finansowe wg hierarchii wartości godziwej	Poziom I		Poziom II		Poziom III	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
Aktywa	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe a aktywach	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-

Zarówno w bieżącym jak i porównawczym okresie nie wystąpiły instrumenty finansowe wyceniane wg wartości godziwej.

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Nota 26. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych.

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 27. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi.

Pozycja nie występuje

Nota 28. Połączenia przedsięwzięć.

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 29. Planowane istotne nakłady inwestycyjne.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji nie były planowane żadne istotne nakłady inwestycyjne.

Nota 30. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

W okresie pomiędzy dniem kończącym okres sprawozdawczy a dniem zatwierdzenia sprawozdania do publikacji nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które by nie zostały uwzględnione w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Nota 31 Struktura zatrudnienia.

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Pracownicy nieprodukcyjni	343	318
Pracownicy produkcyjni	305	277
Pracownicy na umowach kontraktowych	146	109
Razem	794	704

Nota 32 Dywidendy deklarowane i wypłacone.

Akcje wszystkich serii są akcjami zwykłymi, na jedną akcję przypada jeden głos na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Akcje wszystkich serii dają takie samo prawo do dywidendy oraz zwrotu z kapitału. Na dzień bilansowy nie istnieją ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

Emitent nie deklarował ani nie wypłacał żadnych dywidend zarówno w bieżącym jak i porównawczym okresie

Nota 33. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany dotyczące połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji czy zaniechania działalności.

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Nota 34. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość zadłużenia	Wartość zabezpieczenia w tys. PLN			Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:		
		31.03.2018	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017	dd-mm-rrrr	
Zabezpieczenie kredytu 202-129/3/II/2/2008	zabezpieczenie hipoteczne	7 320	26 700	26 700	25 945	25 945	01.03.2023	
Zabezpieczenie pożyczki ARP	zabezpieczenie hipoteczne	24 250	60 000	60 000	173 321	173 321	31.12.2020	
Zabezpieczenie kredytu BOŚ BANK	zabezpieczenie hipoteczne	24 999	59 508	59 508	6 329	6 329	01.08.2019	
Zabezpieczenie kredytu KIN 173850	zabezpieczenie hipoteczne	33 000	33 000	33 000		8 601	02.05.2028	
Zabezpieczenie kredytu KRB 13313177	cesja zabezpieczenie hipoteczne	2 234	2 234	1 962	4 461	8 601	30.12.2018	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego 45/KG010/15, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne			12 000		9 071	31.03.2018	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 3/G/O/040/17, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	1 218	11 980	11 980	12 462	9 623	31.05.2023	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 45/KG010/17, udzielonego przez Bank	zabezpieczenie hipoteczne	4 640	12 937	12 937	11 291	8 875	31.12.2019	

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Spółdzielczy w Skierniewicach							
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 5/OB/070/17, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	1 543	5 950	5 950	3 084	2 114	28.02.2020
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową U0003216491389, udzielonego przez ALIOR BANK S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	0	68 934	68 934	23 716	21 041	31.05.2023
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego, zgodnie z umową U0001659946897, udzielonego przez ALIOR BANK S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	24 959	56 250	56 250	92 037	92 328	27.03.2026
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową U0002696687748, udzielonego przez Alior Bank	zabezpieczenie hipoteczne	2 245	17 250	17 250	13 535	5 499	31.12.2021
Zabezpieczenie kredytu WK14-000016	zabezpieczenie hipoteczne	14 345	30 000	30 000	6 342	6 604	30.09.2018
Zabezpieczenie kredytu WK14-000016	zabezpieczenie hipoteczne	29 181	60 000	60 000		12 135	30.09.2019
Zabezpieczenie kredytu KNK/1622269 DEUTSCHE BANK	zabezpieczenie hipoteczne	9 243	9 243	14 702	9 243	18 842	30.09.2031
Razem		179 177	453 986	471 173	381 766	408 929	

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017
Rzeczowe aktywa trwałe	211 383	256 647
Nieruchomości inwestycyjne	25 331	25 330
Aktywa finansowe	21 949	12 135
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	48 537	51 918
Razem	307 200	346 030

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Nota 35. Sprawy sądowe.

Sprawy toczone przeciwko sporządzającemu sprawozdanie finansowe	Wartość przedmiotu sporu w tys. PLN	Strona postępowania	Opis i stanowisko zarządu	Ocena ryzyka
o zapłatę	576	Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	<p>Emitent uważa, że roszczenie jest bezpodstawne z uwagi na złożenie Inwestorowi rozliczenia inwestycji.</p> <p>Emitent uważa roszczenie za bezzasadne z uwagi na okoliczność, iż przyczyny opóźnienia MIRBUD S.A. w dotrzymaniu kamieni milowych wskazanych w § 23 ust. 2 pkt b), c), d), e) i f) Umowy z dnia 8 września 2011 roku w treści ustalonej aneksem nr 1 z dnia 30 września 2013 roku a także przyczyny opóźnienia MIRBUD S.A. w dotrzymaniu terminu zakończenia przedmiotu Umowy były wynikiem okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi wyłącznie Inwestor, a mianowicie wynikały w szczególności z:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wstrzymania postanowieniem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy nr IVOT/571/2013 z dnia 10 grudnia 2013 roku w okresie od 10 grudnia 2014 roku do dnia 14 stycznia 2014 roku robót budowlanych na budowie w wyniku działań podjętych przez powoda, - braku uzyskania przez Inwestora w terminie do dnia 31 grudnia 2013 roku decyzji o zmianie pozwolenia na budowę - nie opracowania i nie przekazania przez Inwestora w terminie do dnia 31 grudnia 2013 roku dokumentacji w postaci pełnego projektu zmiennego rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynku hotelowego a tym samym braku możliwości wykonywania przez MIRBUD S.A. prac oraz braku możliwości opracowania przez MIRBUD S.A. dokumentacji wykonawczej a w konsekwencji dokumentacji podwykonawczej, - nie wykonania przez Inwestora obowiązków akceptacyjnych wynikających z harmonogramu realizacji robót stanowiącego załącznik nr 4b do aneksu nr 1 do umowy, - wstrzymania do 2014 roku zapłaty należnego Generalnemu Wykonawcy wynagrodzenia wysokości 627.049,22 zł z tytułu wykonanych prac polegających na wykonaniu naprawy spękanych stropów żelbetonowych oraz wadliwie zatartej posadzki w garażu pomimo zakończenia tych robót we wrześniu 2012 roku - zlecenia MIRBUD S.A. wykonania robót dodatkowych nie objętych zakresem umowy, - wprowadzenia przez Inwestora ciągłych zmian w trakcie realizacji umowy do zakresu zrealizowanych i wykonywanych robót, - wstrzymania w okresie luty – kwiecień 2014 roku realizacji robót brukarskich w rejonie wjazdu głównego od ulicy Skalnicowej oraz wstrzymania robót powiązanych (zieleń, system nawadniania, elementy reklamowe) oraz uniemożliwienia korzystania przez pozwanego z zjazdu od ul. Skalnicowej – głównego wjazdu na budowę, - uchylania się przez Inwestora od obowiązku dokonania odbioru końcowego przedmiotu umowy w sytuacji kiedy MIRBUD S.A. w dniu 06 czerwca 2014 roku dokonał zgłoszenia gotowości do odbioru, Inwestor dopiero w dniu 23 czerwca 2014r. powołał Komisję Odbioru Końcowego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, zaś sam protokół odbioru końcowego został podpisany dopiero w dniu 1 września 2014 roku (po 86 dniach od zgłoszenia gotowości do odbioru). 	niskie
o zapłatę	16 956	Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	<p>załącznik nr 4b do aneksu nr 1 do umowy,</p> <ul style="list-style-type: none"> - wstrzymania do 2014 roku zapłaty należnego Generalnemu Wykonawcy wynagrodzenia wysokości 627.049,22 zł z tytułu wykonanych prac polegających na wykonaniu naprawy spękanych stropów żelbetonowych oraz wadliwie zatartej posadzki w garażu pomimo zakończenia tych robót we wrześniu 2012 roku - zlecenia MIRBUD S.A. wykonania robót dodatkowych nie objętych zakresem umowy, - wprowadzenia przez Inwestora ciągłych zmian w trakcie realizacji umowy do zakresu zrealizowanych i wykonywanych robót, - wstrzymania w okresie luty – kwiecień 2014 roku realizacji robót brukarskich w rejonie wjazdu głównego od ulicy Skalnicowej oraz wstrzymania robót powiązanych (zieleń, system nawadniania, elementy reklamowe) oraz uniemożliwienia korzystania przez pozwanego z zjazdu od ul. Skalnicowej – głównego wjazdu na budowę, - uchylania się przez Inwestora od obowiązku dokonania odbioru końcowego przedmiotu umowy w sytuacji kiedy MIRBUD S.A. w dniu 06 czerwca 2014 roku dokonał zgłoszenia gotowości do odbioru, Inwestor dopiero w dniu 23 czerwca 2014r. powołał Komisję Odbioru Końcowego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, zaś sam protokół odbioru końcowego został podpisany dopiero w dniu 1 września 2014 roku (po 86 dniach od zgłoszenia gotowości do odbioru). 	niskie

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

o zapłatę	12 188	Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	W ocenie Emitenta roszczenie jest bezzasadne, z uwagi na zastosowanie procedury wykonania zastępczego wobec usterek kwestionowanych przez MIRBUD S.A. ze względu na okoliczności ich powstania.	niskie
o zapłatę	19 196		Pozostałe postępowania o niskiej wartości jednostkowej	niskie
Razem	48 916			

Sprawy toczące z powództwa sporządzającego sprawozdanie finansowe	Wartość przedmiotu sporu	Strona postępowania	Opis i stanowisko zarządu	Ocena ryzyka
o zapłatę	53	Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	w dniu 28.08.2015r. wydano nakaz w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu	niskie
o zapłatę	500	Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	w dniu 02.09.2015r. wydano nakaz w postępowaniu nakazowym zgodnie z żądaniem pozwu	niskie
o zapłatę	16 270	Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	żądanie zapłaty wynagrodzenia z tytułu robot dodatkowych wykonanych przez MIRBUD a ramach inwestycji Double Tree by Hilton Warsaw Conference Center and SPA w Warszawie	niskie
o zapłatę	500	Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	w dniu 23.09.2015r. wydano nakaz w postępowaniu nakazowym zgodnie z żądaniem pozwu	niskie
o zapłatę	1 000	Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	w dniu 02.12.2015r. wydano nakaz w postępowaniu nakazowym zgodnie z żądaniem pozwu	niskie
o zapłatę	15 283	Inne	Pozostałe postępowania o niskiej wartości jednostkowej	niskie
Razem	33 606			

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Przeprowadzona ocena ryzyka jest ściśle związana z utworzeniem odpowiednio odpisów aktualizujących i rezerw według zasady:

- ryzyko niskie – brak odpisu / rezerwy
- ryzyko średnie – odpis 50% wartości brutto / rezerwa na 50% roszczenia
- ryzyko wysokie – odpis 100% wartości brutto / rezerwa na 100% roszczenia
- należności nieściągalne – usuwane z ksiąg rachunkowych poprzez odpis w ciężar kosztów

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Nota 36. Zobowiązania warunkowe.

Wykaz udzielonych przez emitenta poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN		Wartość zobowiązania tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	data wygaśnięcia poręczenia
		31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017	dd-mm-rrrr
<u>Wobec jednostek powiązanych</u>						
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	49 500	49 500	33 000	33 000	02.05.2028
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	7 000	7 000	2 234	1 962	08.12.2018
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	89 912	89 912	0	0	31.05.2026
JHM 1 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	9 967	9 967	9 162	9 243	30.09.2031
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	30 000	30 000	14 345	58	30.09.2018
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	60 000	60 000	29 181	11 893	30.09.2019
EXPO MAZURY S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	75 000	75 000	24 959	25 474	27.03.2029
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A	21 143	21 143			15.02.2019
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A	3 000	3 000			30.03.2018
<u>Wobec pozostałych jednostek</u>						
<u>Razem</u>	-	<u>345 522</u>	<u>345 522</u>	<u>112 881</u>	<u>81 630</u>	-

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	193 328	187 988
Z tytułu usunięcia wad i usterek	96 907	99 667
Razem	294 453	287 655

Nota 37. Cele i zasady zarządzania ryzykiem.

Ryzyko zmiany stóp procentowych

Spółka dla finansowania działalności inwestycyjnej w dużym stopniu wykorzystuje kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciąganych w złotych polskich i EURIBOR dla kredytów w walucie EURO. Wzrost wartości indeksów WIBOR/EURIBOR poprzez wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółki. W przypadku stwierdzenia ryzyka zmiany stóp procentowych. Zarząd Spółki w przypadku finansowania długoterminowego każdorazowo rozpatruje możliwość zawarcia transakcji zabezpieczających stopę procentową (transakcje zamiany stóp procentowych – strategia IRS, CIRS)

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	302 179	245 690		
Pożyczki udzielone	2 978	2 978		
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe				
Razem	305 157	248 668		

Ryzyko zmiany kursów walut

W I kwartale 2018r Spółka MIRBUD S.A. generowała ok. 25 % przychodów w walucie euro i była narażona na ryzyko kursowe, co mogło obniżyć efektywność realizowanych kontraktów budowlanych i może mieć wpływ na wielkość przychodów i zysków. Chcąc zminimalizować ryzyko kursowe Spółka w latach poprzednich zabezpieczała poziom kursu walutowego zawierając transakcje typu FORWARD. Na dzień dzisiejszy Zarządy Spółek uwzględniają ryzyko walutowe w wycenach swoich usług, oceniają ryzyko walutowe jako niskie i nie dokonują zabezpieczeń kursu walutowego.

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD		Inne	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów						
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	8 174	57 303				
Zobowiązania handlowe i pozostałe						
Środki pieniężne	5	8 510				
Inne aktywa finansowe						
Razem	8 179	65 813				

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

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

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

Ryzyko związane z koniunkturą w branży budowlanej

Działalność Spółek z Grupy jest ściśle skorelowana z ogólną sytuacją gospodarczą Polski. Na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę największy wpływ wywiera poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, wartość produkcji budowlano – montażowej, polityka podatkowa czy wzrost stóp procentowych. Istnieje ryzyko, że negatywne zmiany wyżej wymienionych wskaźników, szczególnie obniżenie się tempa rozwoju gospodarczego, wzrost poziomu inflacji spowodowany wzrostem cen materiałów czy też wzrost stóp procentowych, mogą mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki Spółki.

Zarząd zaobserwował stopniowe zwiększanie się ilości inwestycji w segmencie budynków przemysłowych i kubaturowych oraz drogowym.

Ryzyko związane z konkurencją w branży budowlanej

Spowolnienie wzrostu gospodarczego w wielu krajach Unii Europejskiej może spowodować wzrost ilości konkurujących podmiotów na Polskim rynku, co może przełożyć się na wzrost konkurencji i presji do obniżania marż na kontraktach budowlanych.

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

Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

Sytuacja panująca na rynku deweloperów w Polsce w okresie, którego dotyczy to sprawozdanie ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiągane przez JHM DEVELOPMENT S.A., przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością. Na obecnie wysoką koniunkturę nakładają się duża podaż lokali mieszkalnych, znaczna ilość rozpoczętych realizacji projektów deweloperskich oraz wzrastające koszty budowy powodujące wzrost ceny m² powierzchni mieszkalnej, co w dłuższym okresie może powodować stopniowe schłodzenie popytu i presję na obniżenie cen.

Wystąpienie w przyszłości kryzysów finansowych, gospodarczych, recesji czy okresów spowolnienia gospodarczego lub innych czynników negatywnie wpływających na branżę deweloperską może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

Obok działalności budowlanej i deweloperskiej, ważnym obszarem działalności Grupy jest zarządzanie halami handlowymi i wynajmem powierzchni komercyjnej. Działalność ta jest realizowana przez podmioty zależne – spółkę Marywilska 44 oraz JHM 1 i JHM 2. Poziom aktywności handlowej i popyt na wynajem powierzchni komercyjnej w danych halach handlowych jest uwarunkowany ogólną sytuacją makroekonomiczną na danym rynku, poziomem konkurencji oraz poziomem konsumpcji, a w szczególności popytem na artykuły z segmentu popularnego na danym rynku.

Wystąpienie w przyszłości czynników negatywnie wpływających na koniunkturę w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z konkurencją w branży deweloperskiej

Regiony kraju, w których działa Grupa JHM DEVELOPMENT cechuje wysoki stopień konkurencji w branży deweloperskiej. JHM DEVELOPMENT S.A. bierze pod uwagę intensywność konkurencji na rynkach lokalnych na których rozważane jest rozpoczęcie działalności deweloperskiej lub realizacja kolejnych projektów. Spółka prowadzi działalność zarówno w lokalizacjach gdzie konkurencja jest ograniczona (małe i średnie ośrodki miejskie) jak i w lokalizacjach o znacznym poziomie konkurencji (duże miasta).

Występowanie ograniczonej konkurencji w czasie gdy rozważane jest rozpoczęcie inwestycji nie oznacza jednak, że konkurencyjne podmioty nie podejmą inwestycji na tym samym co Spółka lokalnym rynku w nieodległej przyszłości po rozpoczęciu przygotowań bądź prac przez Spółkę. Ze Spółką konkurują zarówno stosunkowo niewielkie firmy lokalne jak i większe podmioty deweloperskie mogące kompleksowo realizować duże projekty. Nasilenie się konkurencji może przełożyć się na zwiększenie podaży gotowych mieszkań oferowanych na lokalnym rynku, co może oznaczać presję cenową przy sprzedaży lokali, obniżkę stawek czynszu wynajmu lokali jak i wydłużenie okresu ich sprzedaży.

Występowanie lub intensyfikacja konkurencji na rynkach na których Spółki prowadzą działalność może przełożyć się również na utrudnienia w pozyskaniu atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie i komercyjne w założonych cenach. Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółki prowadzą działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy ich rozwoju.

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

Ryzyko związane z działalnością zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

Hale handlowe zarządzane przez spółkę zależną Marywilka 44 są jednym z największych kompleksów hal handlowych w Polsce i największym w ramach miasta stołecznego Warszawy. Podstawowym asortymentem oferowanym klientom w halach handlowych przy ul. Marywilka 44 jest odzież, obuwie, galanteria skórzana i zabawki w segmencie popularnym. Handlowcy specjalizujący się w sprzedaży ww. artykułów w segmencie popularnym mają do wyboru cały szereg podmiotów oferujących wynajem powierzchni komercyjnej w Warszawie i jej okolicach, w tym duże hale handlowe zlokalizowane w okolicach Nadarzynia i w Wólce Kosowskiej. Dodatkowo, nie można wykluczyć, iż w przyszłości inne podmioty nie zbudują dużych kompleksów hal handlowych, które będą bezpośrednio konkurować z halami przy ul. Marywilskiej 44 w obrębie m.st. Warszawy. Na takie samo ryzyko narażona jest działalność spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Grupa prowadzi działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej oraz budowy i wynajmu obiektów handlowych zależy od możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiających realizację zadawalających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek posiadających pożądane parametry projektowe, Spółki nie mogą zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej liczby atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju. Ponadto możliwość nabycia atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie i projekty handlowo-usługowe jest uwarunkowana szeregiem czynników, takich jak:

- /// istnienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- /// zdolność sfinansowania zakupu działek i rozpoczęcia procesu inwestycji,
- /// możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń administracyjnych by rozpocząć realizację projektów (warunki zabudowy, zatwierdzenie projektu architektonicznego),
- /// możliwość zapewnienia wymaganego wkładu własnego i uzyskania finansowania bankowego na realizację projektów.

Wyżej wymienione czynniki są w dużej mierze uzależnione od ogólnej sytuacji panującej na rynku nieruchomości w Polsce i na rynkach lokalnych oraz od ogólnej koniunktury gospodarczej kraju.

Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań

Przychody z działalności deweloperskiej Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. czerpie ze sprzedaży mieszkań i domów jednorodzinnych. Ze względu na fakt, iż inwestycje deweloperskie są prowadzone w dłuższej perspektywie i nierzadko z kilkuletnim wyprzedzeniem trzeba zakładać ceny sprzedaży wybudowanych nieruchomości, istnieje ryzyko, że podczas realizacji projektu nastąpią istotne zmiany cen mieszkań i domów na danym rynku, w tym istotne spadki cen lokali mieszkalnych i domów. Ceny nieruchomości na danym rynku zależą od szeregu czynników takich jak m.in. ogólna sytuacja gospodarcza rejonu, poziom stopy bezrobocia, ilość lokali mieszkalnych dostępnych do sprzedaży przez innych deweloperów na danym rynku, dostępność kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów itd. W przypadku istotnego spadku cen nieruchomości Spółka może nie być w stanie

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

sprzedać wybudowanych mieszkań i domów po zaplanowanych cenach w określonym czasie. Wystąpienie jakichkolwiek czynników, które spowodują spadek cen mieszkań lub domów na rynkach gdzie Spółka realizuje projekty, może mieć istotny niekorzystny wpływ jej na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

Polski system prawny charakteryzuje się znacznym stopniem zmienności oraz niejednoznaczności przepisów, co w szczególności dotyczy prawa podatkowego. W praktyce często występują problemy interpretacyjne, ma miejsce niekonsekwentne orzecznictwo sądów, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa, odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji przez te organy. Wystąpienie zmian przepisów prawa, w tym dotyczących ochrony środowiska, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, a w szczególności prawa podatkowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółkę wymaga spełniania wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółka jest zobowiązana do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółki, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania, bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub w części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylenia. Na obszarach gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółek z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Wystąpienie któregoś z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

czynników, których wystąpienie jest często niezależne od decyzji organów Spółki, które nie zawsze mogą być przewidziane.

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

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, takie jak wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,
- radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. mających wpływ na wydawanie warunków zabudowy),
- klęski żywiołowe na terenach gdzie Spółka prowadzi działalność.

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich i komercyjnych,
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

Spółka dokłada wszelkich starań, by założona strategia była realizowana i stara się na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające i mogące mieć wpływ na realizację strategii. Opisane powyżej czynniki mogą spowodować, że Spółka nie będzie w stanie zrealizować zakładanej strategii rozwoju, w tym planowanych projektów deweloperskich, a przez to czynniki te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność Spółki, jej sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju.

Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

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

Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych

Obecnie banki w Polsce działając w oparciu o dyrektywę Unii Europejskiej zaostrzyły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, wynajmu powierzchni komercyjnych, jak i wobec osób starających się o pozyskanie kredytów hipotecznych.

Polityka Spółki w zakresie korzystania z kredytów bankowych jest konserwatywna i Spółka stara się być przygotowana na sytuacje, kiedy na polskim rynku pojawiają się ograniczenia w dostępności

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

kredytów dla inwestorów. Wprowadzenie jakichkolwiek ograniczeń w dostępności kredytów może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Spółki, jej sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami, bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, bądź ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Spółka przeprowadza analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka nie była zobowiązana do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, bądź zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółka będzie zobowiązana do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań.

Wystąpienie któregoś z opisanych wyżej czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

Emitent w umowach z inwestorami występuje jako generalny wykonawca. Podpisane i realizowane umowy nakładają na Emitenta szereg zobowiązań oraz określają konsekwencje nie wywiązywania się z przyjętych na siebie obowiązków. Umowy takie przede wszystkim bardzo dokładnie określają terminy – zarówno wykonania zleconych prac, jak i dokonania innych czynności, np. usunięcia ewentualnych usterek i wad w okresie gwarancyjnym. W przypadku niedotrzymania tych terminów Spółka zagrożona może być ryzykiem płacenia kar umownych.

W celu ograniczenia ryzyka wystąpienia przez inwestorów z roszczeniem zapłaty za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zleceń Spółki podjęty następujące działania:

- obejmuje ochroną ubezpieczeniową kontrakty, w tym także działania podwykonawców,
- wdrożyła i stosuje Systemu Zarządzania wg EN ISO 9001:2000 zakresie:
 - a) budownictwo ogólne, inżynieria lądowa, budowa dróg i autostrad,
 - b) budowa obiektów przemysłowych, c) roboty instalacyjne.
- przenoszą ryzyka do umów o współpracy zawieranych przez Spółki z producentami, dostawcami i podwykonawcami (odpowiedzialność za produkt, odpowiedzialność za usługi, różnice między zamówionym a dostarczonym asortymentem, podwyżki cenowe itp.).

Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2017 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółka nie poniosła znaczących obciążeń.

Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i domów. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółek co może odbić się na terminowości realizacji inwestycji. W konsekwencji Spółka, która jest odpowiedzialna względem swoich klientów, może ponieść znaczne koszty niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania. Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci i partnerzy handlowi Spółek nie wystąpią również do nich z roszczeniami z tytułu ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółki standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółki ponoszą także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres objęty tymi roszczeniami wynosi 3 lata.

Ponadto na podstawie art. 649¹ – 649⁵ Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor jest zobowiązany do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy) za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora. Wystąpienie któregokolwiek ze wskazanych powyżej czynników przekładających się na powstanie roszczeń wobec Spółek, może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

Spółki z Grupy finansują swój rozwój oraz bieżącą działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych i leasingu. Spółki również w przyszłości zamierza wykorzystywać kredyty bankowe do finansowania zapotrzebowania na kapitał obrotowy związanego z wzrostem skali działalności. Istnieje jednak ryzyko, iż w przyszłości w przypadku, wystąpienia niekorzystnych zmian na rynkach działalności Spółki lub rynkach finansowych, lub w wyniku zmiany podejścia banków do oceny ryzyka kredytowego, będą one miały utrudniony dostęp do finansowania przy wykorzystaniu kredytów, ich koszt będzie wyższy od obecnego lub będą zmuszone do wcześniejszej spłaty lub refinansowania na gorszych warunkach dotychczasowego zadłużenia. Może to przyczynić się do wolniejszego od planowanego tempa rozwoju i pogorszenia uzyskiwanych wyników finansowych.

Zarząd uważa obecny poziom zadłużenia za bezpieczny i nie widzi obecnie zagrożeń dla jego terminowej obsługi. Mimo dobrej kondycji finansowej większości Spółek z Grupy, nie można wykluczyć, że w przyszłości na skutek niekorzystnych procesów rynkowych będą one w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych oraz pożyczek. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Spółka z Grupy nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu umów kredytowych i pożyczek, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółka będzie zmuszona do zbycia części swoich aktywów. Strategie Spółek przewidują, stopniową zamianę długu krótkoterminowego na finansowanie długoterminowe oraz, że nowo pozyskiwane finansowanie kredytami będzie celowe dla potrzeb realizacji konkretnych umów o roboty budowlane i inwestycji deweloperskich.

Wystąpienie wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki. W celu ograniczenia ryzyka Spółka na bieżąco dokonuje analizy stanu zadłużenia oraz możliwości regulowania zobowiązań.

Ryzyko związane z procesem produkcyjnym

Umowy dotyczące realizacji kontraktów budowlanych zawierają szereg klauzul odnośnie należytego i

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

terminowego wykonania kontraktu, właściwego usunięcia wad i usterek, z czym związane jest wniesienie kaucji gwarancyjnej lub zabezpieczenia kontraktu gwarancją ubezpieczeniową lub bankową. Zabezpieczenie zwykle wnoszone jest w postaci gwarancji ubezpieczeniowej, bankowej lub kaucji pieniężnej w określonym terminie po podpisaniu kontraktu i rozliczane po zakończeniu realizacji kontraktu. Wysokość zabezpieczenia uzależniona jest od rodzaju kontraktu. Zwykle jego wysokość kształtuje się na poziomie 5-10% ceny kontraktowej.

Ponieważ konieczność wnoszenia zabezpieczenia w formie kaucji może wpływać na ograniczenie płynności finansowej Spółki preferuje wnoszenie zabezpieczenia w postaci gwarancji ubezpieczeniowej. W przypadku ograniczenia dostępu do gwarancji ubezpieczeniowych lub bankowych oraz zwiększenia kosztów ich pozyskania Spółka ponosi ryzyko zwiększenia kosztów, zamrożenie środków finansowych, co w konsekwencji może doprowadzić do obniżenia rentowności lub płynności finansowej Spółki.

Spółka w celu zminimalizowania ryzyka umowy z podwykonawcami zobowiązuje podwykonawców do zabezpieczenia prawidłowej realizacji umowy w postaci gwarancji ubezpieczeniowej, bankowej lub kaucji pieniężnej oraz zawierają kary umowne za przekroczenie terminów umownych.

Nota 38. Zarządzanie kapitałem.

Celem w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności do kontynuowania działalności tak, aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania strukturę kapitału mogą być:

- zmiana kwoty deklarowanych dywidend do wypłacenia;
- zwrot kapitału akcjonariuszom;
- emisja akcji i innych instrumentów kapitałowych;
- sprzedaż aktywów w celu obniżenia zadłużenia.

Monitorowanie kapitału odbywa się za pomocą wskaźnika zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę zadłużenia finansowego (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki oraz inne zadłużenie finansowe wykazane w skonsolidowanym bilansie) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w skonsolidowanym bilansie wraz z zadłużeniem netto.

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.12.2017
Kredyty ogółem	302 179	245 690
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-32 701	-46 544
Zadłużenie netto	269 478	199 146
Kapitał własny	360 448	355 866
Kapitał ogółem	629 926	555 012
Wskaźnik zadłużenia	43%	36%

Kwartalna jednostkowa informacja finansowa MIRBUD S.A.

1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Aktywa trwałe		371 218	365 242	370 400
Rzeczowe aktywa trwałe		43 472	40 217	40 233
Nieruchomości inwestycyjne				
Wartości niematerialne		2 100	2 208	2 390
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)		322 871	320 419	325 596
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.				
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe				
Aktywa biologiczne				
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 775	2 398	2 181
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)				
Aktywa obrotowe		230 379	255 329	201 407
Zapasy		7 211	8 522	322
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego				
Należności handlowe i pozostałe należności		205 669	226 269	188 853
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)		2 978	2 978	3 500
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		13 414	16 497	6 455
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)		1 107	1 063	2 277
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży				
Aktywa razem		601 597	620 571	571 807

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Kapitał własny		252 985	251 318	245 835
Wyemitowany kapitał podstawowy		8 249	8 249	8 249
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		1 667	7 012	1 529
Pozostałe kapitały		243 069	236 057	236 057
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		131 167	132 818	161 235
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		8 604	8 789	7 620
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe		150	150	150
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań		84 607	84 955	132 099
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe		37 806	38 924	21 366
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)				
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		217 445	236 435	164 737
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe		1 378	1 378	1 301
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań		78 418	51 027	55 636
Zobowiązania handlowe i pozostałe		133 945	181 541	105 869
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		589	294	362
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)		3 115	2 195	1 569
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży				
Razem kapitały i zobowiązania	-	601 597	620 571	571 807

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

2. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów.

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży		73 294	100 653
Koszt własny sprzedaży		-66 072	-88 151
Zysk brutto na sprzedaży		7 222	12 502
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności			
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej		2 794	1 971
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej		-5 469	-9 809
EBIT		4 547	4 664
Koszty finansowe		-2 452	-2 533
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		2 095	2 131
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną		-428	-602
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		1 667	1 529
Działalność zaniechana			
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
ZYSK (STRATA) NETTO		1 667	1 529
Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
Inne całkowite dochody netto			
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
Łączne całkowite dochody		1 667	1 529

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

3. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Zysk przed opodatkowaniem		2 095	2 131
Amortyzacja		1 001	969
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych			
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-134	-153
Koszty finansowania zewnętrznego		1 639	2 504
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		-48 714	-71 405
Zmiana stanu należności		20 600	25 217
Zmiana stanu zapasów		1 311	3 506
Zmiana stanu rezerw		-185	-605
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych			
Inne zmiany w kapitale obrotowym		499	2 400
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		-21 888	-35 436
Zapłacony podatek dochodowy		-133	-2 597
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-22 021	-38 033
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		230	6 102
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-42	-75
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych			
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych			
Splata udzielonych pożyczek			
Udzielenie pożyczek			
Sprzedaż pozostałych inwestycji			
Nabycie pozostałych inwestycji		-2 452	-8 260
Otrzymane dywidendy i odsetki			
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej		813	29
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-1 451	-2 204
Wpływy od akcjonariuszy			
Wpłaty na rzecz właścicieli			
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		27 977	40 092

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Spląty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-4 308	-4 143
Spląty zobowiązań z tytułu leasingu		-828	-890
Spląty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-2 452	-2 533
Pozostałe wpływy finansowe			
Pozostałe wydatki finansowe			
Środki pieniężne z działalności finansowej		20 389	32 526
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		16 497	14 166
<u>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</u>		<u>-3 083</u>	<u>-7 711</u>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
Środki pieniężne na koniec okresu		13 414	6 455
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		12 552	3 924

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

1. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2018	8 249	136 949			106 120			<u>251 318</u>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości								-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia								-
Łączne zyski (straty) za okres		1 667						<u>1 667</u>
Łączne inne całkowite dochody								-
Wkłady właścicieli								-
Wyплаты na rzecz właścicieli								-
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli								-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym								-
Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego								-
Stan na 31-03-2018	8 249	138 616			106 120			<u>252 985</u>

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2017	8 249	129 937			106 120			244 306
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości								-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia								
Łączne zyski (straty) za okres		7 012						7 012
Łączne inne całkowite dochody								
Wkłady właścicieli								-
Wyплаты na rzecz właścicieli								
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli								-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego								
Stan na 31-12-2017	8 249	136 949			106 120			251 318

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2017	8 249	129 937			106 120			244 306
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości								-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia								-
Łączne zyski (straty) za okres		1 529						<u>1 529</u>
Łączne inne całkowite dochody								
Wkłady właścicieli								-
Wypłaty na rzecz właścicieli								
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli								-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego								
Stan na 31-03-2017	8 249	131 466			106 120			245 835

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Segmenty operacyjne

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów %	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów %	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży %
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018
<u>Sprzedaż usług budowlano-montażowych</u>						
Budynki mieszkalne	12 066	16,57	-10 549	16,11	1 517	12,57
Budynki użytku publicznego	9 274	12,73	-9 131	13,95	143	1,55
Budynki produkcyjne, handlowe, usługowe	37 241	51,13	-32 566	49,74	4 675	12,55
Roboty inżynieryjno-drogowe	14 258	19,57	-13 220	20,19	1 038	7,28
Pozostałe	455	0,62	-606	0,92	-151	-33,26
Razem	72 839	100,00	-66 072	100,00	7 222	9,85

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Wybrane elementy jednostkowego rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów %	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów %	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży %
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.03.2017	od 01.01.2017 do 31.03.2017	od 01.01.2017 do 31.03.2017	od 01.01.2017 do 31.03.2017	od 01.01.2017 do 31.03.2017	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Sprzedaż usług budowlano-montażowych	100 653	100,00	-88 151	100,00	12 502	12,42
Budynki mieszkalne	7 809	7,76	-7 094	8,05	715	9,16
Budynki użytku publicznego	13 897	13,81	-13 364	15,16	533	3,84
Budynki produkcyjne, handlowe, usługowe	42 855	42,58	-35 753	40,56	7 102	16,57
Roboty inżynieryjno-drogowe	36 092	35,86	-31 940	36,23	4 152	11,50
Razem	100 653	100,00	-88 151	100,00	12 502	12,42

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD
za I kwartał 2018r**

Koszty rodzajowe

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Amortyzacja	-1 001	-969
Zużycie materiałów i energii	-13 966	-9 566
Usługi obce	-47 161	-71 381
Podatki i opłaty, w tym:	-139	-188
Wynagrodzenia	-5 425	-4 570
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-1 018	-826
Pozostałe koszty rodzajowe	-894	-1 339
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-534	-2 571
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Razem	-70 138	-91 410

Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Koszty sprzedaży		
Koszty zarządu	-4 169	-3 374
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne		
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne		
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	134	152
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		
Odsetki	813	29

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za I kwartał 2018r

Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej	554	142
Inne przychody	1 293	1 648
Inne koszty	-1 300	-6 435
Przychody razem	2 794	1 971
Koszty razem	-5 469	-9 809

Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Odsetki od kredytów		-1 541	-1 698
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych			
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek			
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych			
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek		-63	-46
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych		-660	
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-32	-479
Wycena instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych		-156	-219
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych			
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek			-91
Koszty razem finansowe		-2 452	-2 533

Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd dnia
28.05.2018r

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu

Anna Sołwińska
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych