



**Sprawozdanie Finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 według MSSF
w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską**

I. Podstawowe dane finansowe.....	5
II. Informacje ogólne o jednostce.....	7
Przedmiot działalności.....	7
Czas trwania	7
Zarząd i Rada Nadzorcza.....	7
III. Podstawowe informacje o sprawozdaniu finansowym.....	8
Podstawa sporządzenia.....	8
Oświadczenia Zarządu	8
Kontynuacja działalności	8
Waluta funkcjonalna	9
IV. Sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	10
V. Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	12
VI. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	14
VII. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	16
VIII. Stosowane zasady rachunkowości przez Grupę.....	18
Wartości niematerialne.....	18
Koszty prac badawczych i rozwojowych.....	20
Wartość firmy.....	20
Rzeczowe aktywa trwałe	20
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	22
Leasing.....	22
Nieodnawialne zasoby naturalne	23
Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia	24
Stosowane uproszczenia stosowane w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego.....	24
Nieruchomości inwestycyjne.....	24
Zapasy.....	25
Należności.....	26
Rozliczenia międzyokresowe.....	26
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	27
Instrumenty finansowe	27
Kapitał własny.....	29
Kredyty bankowe i pożyczki	29

Zobowiązania.....	29
Zobowiązania warunkowe.....	30
Rezerwy	30
Rezerwy na świadczenia pracownicze.....	31
Przychody	31
Koszty	32
Transakcje w walutach obcych.....	33
Podatek dochodowy.....	33
Zysk na jedną akcję.....	34
Połączenia i konsolidacja.....	34
Zasada zakazu kompensat.....	36
Rachunek przepływów pieniężnych	36
Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich	36
Pozycje wyjątkowe	37
Segmenty z działalności.....	37
Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie.....	37
IX. Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji sprawozdań finansowych.	39
X. Wpływ na sprawozdanie finansowe bieżących i przyszłych zmian w przepisach o rachunkowości.	
XI. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.	44
Nota 1 Rzeczowe aktywa trwałe	44
Nota 2 Nieruchomości inwestycyjne.....	47
Nota 3 Wartości niematerialne	47
Nota 4 Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów).....	50
Nota 5 Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	53
Nota 6 Należności handlowe i pozostałe.....	53
Nota 7 Aktywa biologiczne.....	54
Nota 8 Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).	54
Nota 9 Zapasy.....	55
Nota 10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	55
Nota 11 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania.	56
Nota 12 Kapitały.....	56
Nota 13 Rezerwy.....	59
Nota 14 Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych	

zobowiązań.....	59
Nota 15 Zobowiązania handlowe i pozostałe.....	63
Nota 16 Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	64
Nota 17 Przychody ze sprzedaży	64
Nota 18 Koszt własny sprzedaży	66
Nota 19 Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności.....	67
Nota 20 Pozostałe przychody i koszty	68
Nota 20 Koszty finansowe.....	71
Nota 21 Podatek dochodowy.....	72
Nota 21 Inne całkowite dochody.....	74
Nota 22 Zysk na jedną akcję.....	75
Nota 23 Segmenty operacyjne.....	75
Nota 24 Transakcje z jednostkami powiązanymi.....	82
Nota 25 Wynagrodzenie biegłego rewidenta.....	84
Nota 26 Instrumenty finansowe.....	85
Nota 27 Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych.....	88
Nota 28 Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi.....	88
Nota 29 Połączenia przedsięwzięć.....	88
Nota 30 Planowane istotne nakłady inwestycyjne.....	88
Nota 31 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.....	88
Nota 31 Struktura zatrudnienia.....	88
Nota 32 Dywidendy deklarowane i wypłacone.....	88
Nota 33 Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	89
Nota 34 Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.....	89
Nota 35 Sprawy sądowe.....	90
Nota 36 Zobowiązania warunkowe.....	93
Nota 37 Cele i zasady zarządzania ryzykiem.....	94
Nota 38 Zarządzanie kapitałem.....	99
XII. Zatwierdzenie do publikacji.....	100

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

I. Podstawowe dane finansowe.

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich dziennych kursów określonych przez Narodowy Bank Polski w roku sprawozdawczym odpowiednio: 1 EUR = 4,2583 PLN			4,2583	4,3757
Przychody ze sprzedaży	601 540	659 819	141 263	150 792
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	22 935	14 727	5 386	3 366
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	9 248	5 037	2 172	1 151
Zysk (strata) netto	7 012	5 593	1 647	1 278
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	7 012	5 593	1 647	1 278
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	36 611	-6 077	8 598	-1 389
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 277	30 852	-535	7 051
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-32 003	-35 511	-7 516	-8 116
Przepływy pieniężne netto razem	2 331	-10 736	547	-2 454
zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,09	0,07	0,02	0,02
zysk (strata) rozdzielony na jedną akcję w PLN/EURO	0,09	0,07	0,02	0,02

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio:			4,1709	4,4240
1 EUR = 4,1709 PLN				
Aktywa razem	620 571	606 634	148 786	137 123
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	369 253	362 329	88 531	81 901
Zobowiązania długoterminowe	132 818	131 424	31 844	29 707
Zobowiązania krótkoterminowe	236 435	230 904	56 687	52 194
Kapitał własny	251 318	244 305	60 255	55 223
Kapitał podstawowy	8 249	8 249	1 978	1 865
Liczba akcji w sztukach	82 492 500	82 492 500	82 492 500	82 492 500
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	3,05	2,96	0,73	0,67
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	3,05	2,96	0,73	0,67

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

II. Informacje ogólne o jednostce.

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

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

Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta zgodnym z jego statutem oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego jest:

- Budownictwo ogólne i inżynieria lądowa
- Towarowy transport drogowy
- Wynajem sprzętu budowlanego i burzącego z obsługą operatorską
- Działalność reklamowo-wydawnicza
- Wynajem pomieszczeń na własny rachunek
- Sprzedaż hurtowa materiałów dla budownictwa

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

III. Podstawowe informacje o sprawozdaniu finansowym

Podstawa sporządzenia

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

Oświadczenia Zarządu

Zarząd oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy roczne sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową. Sprawozdanie Zarządu z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji majątkowo finansowej w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka. Sprawozdanie Zarządu z działalności stanowi rozwinięcie danych zawartych w niniejszym sprawozdaniu i jest publikowane łącznie z niniejszym sprawozdaniem.

Zarząd oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci mający dokonać badania spełnili warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za 2017 rok nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

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 nie jest to wskazane inaczej, podane są w tysiącach złotych. Ewentualne różnice pomiędzy kwotą ogółem, a sumą ich składników wynikają z zaokrągleń.

IV. Sprawozdanie z całkowitych dochodów.

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
<u>Działalność kontynuowana</u>			
Przychody ze sprzedaży	17	601 540	659 819
Koszt własny sprzedaży	18	-564 404	-652 757
Zysk brutto na sprzedaży		37 136	7 062
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19		
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	7 802	31 606
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-22 003	-23 942
EBIT		22 935	14 727
Koszty finansowe	20	-13 687	-9 690
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		9 248	5 037
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	21	-2 236	556
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		7 012	5 593
<u>Działalność zaniechana</u>			
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			
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>		<u>7 012</u>	<u>5 593</u>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>		<u>7 012</u>	<u>5 593</u>

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
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			
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>		-	-

Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Łączne całkowite dochody		7 012	5 593
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>		<u>7 012</u>	<u>5 593</u>

V. Sprawozdanie z sytuacji finansowej.

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		31.12.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe		365 242	369 174
Rzeczowe aktywa trwałe	1	40 217	46 985
Nieruchomości inwestycyjne	2		
Wartości niematerialne	3	2 208	2 481
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	320 419	317 335
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5		
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	6		
Aktywa biologiczne	7		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	2 398	2 373
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8		
Aktywa obrotowe		255 329	237 460
Zapasy	9	8 522	3 828
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22		
Należności handlowe i pozostałe należności	6	226 269	214 070
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	2 978	3 500
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	16 497	14 166
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	1 063	1 897
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11		
Aktywa razem	-	620 571	606 634

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		31.12.2017	31.12.2016
Kapitał własny	12	251 318	244 305
Wyemitowany kapitał podstawowy		8 249	8 249
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		7 012	5 593
Pozostałe kapitały		236 057	230 464
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		132 818	131 424
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	8 789	8 224
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	150	150
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	84 955	102 081
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	15	38 924	20 968
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16		
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		236 435	230 904
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	1 378	1 301
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	51 027	49 734
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15	181 541	176 476
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	294	628
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16	2 195	2 765
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11		
Razem kapitały i zobowiązania	-	620 571	606 634

VI. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Zysk przed opodatkowaniem		7 012	5 037
Amortyzacja		3 955	3 841
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych			
Zysk / strata ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych		-253	-256
Koszty finansowania zewnętrznego		13 607	9 010
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		24 715	-18 860
Zmiana stanu należności		-12 199	19 247
Zmiana stanu zapasów		-4 694	-1 777
Zmiana stanu rezerw		642	-2 184
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych			-25 114
Inne zmiany w kapitale obrotowym		5 856	6 138
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		38 641	-4 919
Zapłacony podatek dochodowy		-2 030	-1 158
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		36 611	-6 077
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		6 231	377
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-410	-35
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych			
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych			
Spłata udzielonych pożyczek		522	
Udzielenie pożyczek			-300
Sprzedaż pozostałych inwestycji			31 428
Nabycie pozostałych inwestycji		-9 200	-12 896
Otrzymane dywidendy i odsetki		80	12 278
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej		500	
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-2 277	30 852
Wpływy od akcjonariuszy			
Wyплаты na rzecz właścicieli			

Mirbud S.A.
Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		18 358	44 588
Spląty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-33 447	-66 757
Spląty zobowiązań z tytułu leasingu		-3 227	-4 443
Spląty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-13 687	-8 899
Pozostałe wpływy finansowe			
Pozostałe wydatki finansowe			
Środki pieniężne z działalności finansowej		-32 003	-35 511
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		14 166	24 902
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		2 331	-10 736
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
Środki pieniężne na koniec okresu		16 497	14 166
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		11 939	3 369

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

VII.Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2016	8 249	124 343			106 120				<u>238 713</u>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						5 593			<u>5 593</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									
Stan na 31-12-2016	8 249	124 343			106 120	5 593			<u>244 305</u>
Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego		5 593				-5 593			-

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2017	8 249	129 937			106 120				244 305
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						7 012			<u>7 012</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									
Stan na 31-12-2017	8 249	129 937			106 120	7 012			<u>255 318</u>

INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**VIII. Stosowane zasady rachunkowości przez Grupę.****Wartości niematerialne**

Do wartości niematerialnych Grupa Kapitałowa zalicza aktywa spełniające następujące kryteria: można je wyłączyć lub wydzielić z jednostki gospodarczej i sprzedać, przekazać, licencjonować albo oddać do odpłatnego użytkowania osobom trzecim, zarówno indywidualnie, jak też łącznie z 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 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:

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 ujemnie 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 zdatnego do użytkowania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Środki trwałe w momencie ich nabycia są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią

składową są również koszty generalnych przeglądów oraz istotne części zamienne i wyposażenie, jeżeli będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż rok.

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

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

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

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

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

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

ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”.

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

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

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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

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

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

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

Leasing

Umowy leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie na lisingobiorcę zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Minimalne opłaty leasingowe rozdziela się pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda

zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek w stosunku do niespłaconego salda zobowiązania. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane w kosztach okresu, w którym je poniesiono.

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

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

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

Nieodnawialne zasoby naturalne

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

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

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

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

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

z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”.

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

Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia

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

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

Stosowane uproszczenia stosowane w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego

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

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

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

Weryfikacje stawek amortyzacyjnych 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.

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

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

Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników aktywów obrotowych związane z utratą ich

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

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

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

Należności

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

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

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

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

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe

W celu zachowania współmierności przychodów i kosztów związanych z ich osiągnięciem

rozgraniczane są koszty i przychody dotyczące poszczególnych okresów sprawozdawczych. Wydatki i koszty ponoszone z góry, a więc dotyczące przyszłych okresów, wykazywane są w ramach rozliczeń międzyokresowych czynnych, natomiast bierne 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 równolegle do odpisów amortyzacyjnych środków trwałych sfinansowanych z tych źródeł.

Instrumenty finansowe

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

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

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

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

aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub niebędące pożyczkami i

należnościami, inwestycjami utrzymywanymi do upływu terminu wymagalności ani aktywami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

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

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

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 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 urlopową nie podlega zdyskontowaniu.

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

Przychody

Wysokość przychodów Jednostka ustala według wartości godziwej zapłaty otrzymanej bądź należnej. Wartość godziwą zapłaty ustala się dyskontując wszystkie przyszłe wpływy w oparciu o kalkulacyjną stopę procentową. Kalkulacyjną stopę procentową w sposób najprostszy ustala się na poziomie stopy procentowej stosowanej do podobnego instrumentu finansowego wyemitowanego przez wystawcę posiadającego podobną wiarygodność kredytową lub stopy procentowej dyskontującej wartość nominalną instrumentu finansowego do bieżącej, gotówkowej ceny sprzedaży towaru lub usługi. Różnicę pomiędzy nominalną i godziwą wartością należności (dyskonto) ujmuje się jako koszty działalności, której dotyczą należności.

Kwotę przychodów wynikających z transakcji określa się zazwyczaj w drodze umowy między Jednostką a kupującym, bądź użytkownikiem składnika aktywów. Jej wysokość ustala się według wartości godziwej zapłaty, uwzględniając kwoty rabatów handlowych oraz rabatów hurtowych przyznanych przez Jednostkę. Jeżeli wynik transakcji dotyczącej świadczenia usług można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji należy ująć na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji na dzień bilansowy. Wynik transakcji można ocenić w wiarygodny sposób, jeżeli 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 ściągальności należnej kwoty już zaliczonej do przychodów, wówczas nieściągalną kwotę lub kwotę, w odniesieniu do której odzyskanie przestało być prawdopodobne, jednostka ujmuje w kosztach, a nie jako korektę pierwotnie ujętej kwoty przychodów.

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

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

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

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

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

Koszty

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

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

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 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.

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 zmieniają się okoliczności będące podstawą dokonanych szacunków lub w wyniku pozyskania nowych informacji czy zdobycia większego doświadczenia.

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

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 pozostałe 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 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

IX. Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji sprawozdań finansowych.

Sporządzający sprawozdanie finansowe nie dokonał w bieżącym roku obrotowym istotnych zmian w polityce rachunkowości dotyczących sposobu wyceny i zakresu ujawnień, innych niż wymaganych przepisami prawa w głównej mierze wynikające ze zmian w MSSF zatwierdzonych do stosowania przez Unię Europejską (istotne zmiany, o ile wystąpiły, opisane w oddzielnej części sprawozdania – rozdział X),.

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

- sprawozdania z sytuacji majątkowej;
- sprawozdania z całkowitych dochodów;
- sprawozdania z przepływów pieniężnych;
- 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	

<ul style="list-style-type: none"> a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: <ul style="list-style-type: none"> - do 12 miesięcy - powyżej 12 miesięcy b) z tytułu podatków, dotacji, ceł ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń c) inne d) należności dochodzone na drodze sądowej 	<p>Należności handlowe i pozostałe należności</p> <p>Należności handlowe i pozostałe należności; Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego</p> <p>Należności handlowe i pozostałe należności</p> <p>Należności handlowe i pozostałe należności</p>
III Inwestycje krótkoterminowe	
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	
<ul style="list-style-type: none"> a) w jednostkach powiązanych 	<p>Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)</p>
<ul style="list-style-type: none"> b) w pozostałych jednostkach 	<p>Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)</p>
<ul style="list-style-type: none"> c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne 	<p>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</p>
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	<p>Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)</p>
IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	<p>Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)</p>
<p style="text-align: center;">AKTYWA RAZEM</p>	
<p style="text-align: center;">PASYWA</p>	
A. Kapitał własny	
I Kapitał podstawowy	<p>Wyemitowany kapitał podstawowy</p>
II Należne wpłaty na kapitał podstawowy	<p>Wyemitowany kapitał podstawowy</p>
III Udziały (akcje) własne	<p>Wyemitowany kapitał podstawowy</p>
IV Kapitał zapasowy	<p>Pozostałe kapitały</p>
V Kapitał z aktualizacji wyceny	<p>Pozostałe kapitały</p>
VI Pozostałe kapitały rezerwowe	<p>Pozostałe kapitały</p>
VII Zysk (strata) z lat ubiegłych	
VIII Zysk (strata) netto	<p>Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki</p>
IX Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	<p>Pozostałe kapitały</p>
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	
I Rezerwy na zobowiązania	
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<p>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</p>
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	
<ul style="list-style-type: none"> - długoterminowe 	<p>Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe</p>
<ul style="list-style-type: none"> - krótkoterminowe 	<p>Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe</p>
3. Pozostałe rezerwy	
<ul style="list-style-type: none"> - długoterminowe 	<p>Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe</p>
<ul style="list-style-type: none"> - krótkoterminowe 	<p>Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe</p>
II Zobowiązania długoterminowe	
1. Wobec jednostek powiązanych	<p>Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe; Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</p>
2. Wobec pozostałych jednostek	
<ul style="list-style-type: none"> a) kredyty i pożyczki 	<p>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</p>
<ul style="list-style-type: none"> b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych 	<p>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</p>
<ul style="list-style-type: none"> c) inne zobowiązania finansowe 	<p>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</p>

d) inne	Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
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:	
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	
Łączne całkowite dochody (S+T)	podawane w kwocie netto w podziale na składniki, które nie zostaną i zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat

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

Zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w roku 2017:	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

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

XI. Noty i objaśnienia do sprawozdania finansowego.
Nota 1 Rzeczowe aktywa trwałe
Struktura własnościowa środków trwałych

Wyszczególnienie	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Rzeczowe aktywa trwałe własne	27 561	31 085
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	12 656	15 900
Razem	40 217	46 985

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Odsetki		
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
Razem		

Nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego aktywowane w rzeczowym majątku trwałym.

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Koszty	25 636	26 934
Umorzenie	-12 980	-11 034
Razem	12 656	15 900

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2016 - 31.12.2017 r.

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
Stan na 01-01-2016								
Koszty	2 163	30 358	28 182	12 424	1 192			74 317
Zwiększenia w tym:			1 820	297	15			2 131
-nabycia			1 820	297	15			2 131
-nabycia jednostki zależne								
-nadwyżki z przeszacowania								
-przeniesienia								
-inne								2 094
Zmniejszenia w tym			-650	-115	-32			-797
-zbycie			-525	-115				-640
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży								
-inne			-124		-32			-157
Stan na 31-12-2016								
Koszty	2 163	30 358	29 352	12 606	1 174			75 653
Stan na 01-01-2016								
Umorzenie		-5 043	-13 126	-6 631	-1 067			-25 866
Zwiększenia w tym:		-802	-1 698	-909	-67			-3 476
-amortyzacja		-802	-1 698	-909	-67			-3 476
-nabycia jednostki zależne								
-inne								
Zmniejszenia			589	54	32			675
-zbycie			464	54				518
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży								
-przeniesienia								
-inne			125		32			157
Odpisy aktualizujące								
-odpisy aktualizujące								
		-5 844	-14 235	-7 486	-1 102			-28 668

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Stan na 31-12-2016								
Umorzenie								
<u>Wartość księgowa netto stan na 01-01-2016</u>	2 163	25 315	15 056	5 793	125			48 451
<u>Wartość księgowa netto stan na 31-12-2016</u>	2 163	24 513	15 117	5 120	72			46 985

Stan na 01-01-2017

Koszty	2 163	30 358	29 352	12 606	1 174			75 653
Zwiększenia w tym:		70	1 981	655	30	70		2 807
-nabycia			1 981	655	30	70		2 736
-nabycia jednostki zależne								
-nadwyżki z przeszacowania								
-przeniesienia		70						70
-inne								2 482
Zmniejszenia w tym			-6 680	-426		-70		-7 177
-zbycie			-6 667	-426				-7 093
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży								
-inne			-13					-13

Stan na 31-12-2017

Koszty	2 163	30 428	24 653	12 835	1 204			71 283
Umorzenie		-5 844	-14 235	-7 486	-1 102			-28 668
Zwiększenia w tym:		-802	-1 774	-920	-30			-3 526
-amortyzacja		-802	-1 774	-920	-30			-3 526
-nabycia jednostki zależne								
-inne								
Zmniejszenia			731	397				1 128
-zbycie			718	397				1 115
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży								
-przeniesienia								
-inne			13					13
Odpisy aktualizujące								
-odpisy aktualizujące								

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Stan na 31-12-2017							
Umorzenie		-6 646	-15 278	-8 009	-1 132		-31 066
Wartość księgowa netto stan na 01-01-2017	2 163	24 513	15 117	5 120	72		46 985
Wartość księgowa netto stan na 31-12-2017	2 163	23 782	9 375	4 827	72		40 217

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2016 – 31.12.2017 r. nie wystąpiły

Na najbliższe okresy sprawozdawcze nie są planowane żadne ponadnormatywne nakłady na środki trwałe w ramach zatwierdzonych planów inwestycyjnych..

Nota 2 Nieruchomości inwestycyjne

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym jednostka nie posiadała inwestycji w nieruchomości.

Jednakże spółka posiada zaangażowanie kapitałowe w jednostki zależne, dla których nieruchomości inwestycyjne stanowią istotną część działalności.

Szacowane przepływy finansowe z tych nieruchomości stanowiły element testu na utratę wartości inwestycji kapitałowych w jednostki zależne.

Skonsolidowane Sprawozdanie finansowe Grupy JHM Development S.A. w sposób bardziej szczegółowy przedstawia informacje dotyczące omawianej pozycji. JHM Development jest jednostką notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie a sprawozdania finansowe grupy publikowane są na stronie internetowej jednostki dominującej:

<http://jhmdevelopment.pl/>

Nota 3 Wartości niematerialne

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Wartości niematerialne własne	88	8
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	2 120	2 473
Razem	2 208	2 481

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Odsetki		
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
Razem	-	-

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Koszty	2 885	2 885
Umorzenie	-765	-412
Razem	2 120	2 473

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2016-31.12.2017 r.

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
Stan na 01-01-2016						
Koszty			3 224			3 224
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-376			-376
Wartość księgowa netto			2 848			2 848
Zwiększenia						
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia			-367			-367
w tym amortyzacja			-365			-365
Różnice kursowe						
Stan na 31-12-2016						
Wartość księgowa netto	-	-	2 481	-	-	2 481
stan na 2017-01-01						
Koszty			3 222			3 222
Umorzenie			-741			-741
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto	-	-	2 481	-	-	2 481
stan na 2017-12-31						
Koszty			3 222			3 222
Zwiększenia w tym:			156			156
-nabycia			156			156
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

-inne						
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne						
Umorzenie			-741			-741
Zwiększenia w tym:			-429			-429
-amortyzacja			-429			-429
-nabycia jednostki zależne						
-inne						
Zmniejszenia						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-przeniesienia						
-inne						
Odpisy aktualizujące						
-odpisy aktualizujące						
-cofnięcia odpisów aktualizujących						
Różnice kursowe						
Wartość netto	-	-	2 208	-	-	2 208

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2017 – 31.12.2017 r. nie wystąpiły.

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

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	320 419	311 219
Inne	2 978	9 617
Razem	323 397	320 835

Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	JHM Development S.A	PBDiM Kobyłarnia S.A.	Expo Mazury S.A.	Mirbud Kazachstan Sp. z o.o.	RAZEM
Stan na 01-01-2016	196 365	49 554	72 592		318 511
Zwiększenia			11 300		11 300
Zmniejszenia			-18 592		-18 592
Różnice kursowe					
Stan na 31-12-2016	196 365	49 554	65 300		311 219
Zwiększenia z tytułu zwiększenia udziału w kapitale podstawowym					
Dopłaty do kapitałów			9 200		9 200
Odwroćenia odpisów aktualizujących					
Przekwalifikowania z tytułu objęcia kontroli					
Przekwalifikowania z innych kategorii					
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 31-12-2016	196 365	49 554	74 500	-	320 419

Mirbud S.A.
Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Inne aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN			
	Stan na:	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na:
	31.12.2016	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	31.12.2017
<u>Długoterminowe aktywa finansowe</u>	6 117		-6 117	
<u>w jednostkach powiązanych</u>				
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
<u>w pozostałych jednostkach</u>	6 117		-6117	
- udziały lub akcje				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe	6 117		-6 117	
Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 500		-522	2 978
<u>w jednostkach zależnych i współzależnych</u>				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<u>w jednostkach stowarzyszonych</u>				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<u>w pozostałych jednostkach</u>	3 500		-522	2 978
- 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				

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki	3 500		-522	2 978
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
Razem	9 617		-6 639	-2 978

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM Development S.A.	PBDiM Kobyłarnia S.A.	Expo Mazury S.A.	Mirbud Kazachstan Sp. z o.o.
Aktywa razem	319 800	163 402	185 475	
Zobowiązania długoterminowe	7 410	40 701	82 486	
Zobowiązania krótkoterminowe	34 101	67 809	18 379	
Kapitał własny	278 289	54 892	84 610	
Bezpośredni udział w kapitale	86,28%	100,00%	63,29%	100,00%
Udział w kapitale własnym (pośredni i pośredni)	86,28%	100,00%	99,99%	100,00%
Przychody ze sprzedaży	96 891	263 622	19 160	
Zysk (strata) netto	7 357	4 228	-508	
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	7 357	4 228	-508	
Przepływy pieniężne netto razem	3 081	-3 594	211	

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych pośrednio	Marywilska 44 Sp. z o.o.	JHM 1 Sp. z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.	JHM 3 Sp. z o.o. w likwidacji
Aktywa razem	191 603	19 675	14 176	1
Zobowiązania długoterminowe	38 627	8 874	4 350	
Zobowiązania krótkoterminowe	28 236	762	538	
Kapitał własny	124 740	10 039	9 288	1
Udział w kapitale własnym (pośredni i pośredni)	86,28%	86,28%	86,28%	86,28%
Przychody ze sprzedaży	38 768	992	702	
Zysk (strata) netto	6 871	1 515	676	
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	6 871	1 515	676	
Przepływy pieniężne netto razem	10	7	14	-2

Nota 5 Inwestycje wyceniane metodą praw własności.

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

Nota 6 Należności handlowe i pozostałe.

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
<u>Należności długoterminowe</u>	-	-
należności handlowe od jednostek powiązanych		
należności handlowe od pozostałych jednostek		
inne należności od jednostek powiązanych		
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych		
<u>Należności krótkoterminowe</u>	226 269	214 070
należności handlowe od jednostek powiązanych	18 475	5 698
należności handlowe od pozostałych jednostek	83 715	68 522
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych	6 768	4 715
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	25 957	14 794
inne należności od jednostek powiązanych		8 728
inne należności od pozostałych jednostek	12	12
kwoty przekazane na dostawy	804	263
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	26 759	26 072
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	63 779	85 266
<u>Razem</u>	226 269	214 070

Struktura wiekowa krótkoterminowych należności	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
<u>Należności handlowe brutto</u>	226 269	215 366
nieprzeterminowane	146 839	180 284
przeterminowane do 3 miesięcy	50 473	12 612
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	5 195	1 390
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	2 793	808
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	20 969	20 272
odpis aktualizujący należności		-1 296
<u>Należności handlowe netto</u>	226 269	214 070

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
Stan na 01-01-2016	-3 766	-	-	-3 766
Zwiększenia	1 350			1 350
Rozwiązania	-2 646			-2 646
Wykorzystania	3 766			3 766
Stan na 31-12-2016	-1 296	-	-	-1 296
Zwiększenia	0			0
Rozwiązania	1 296			1 296
Wykorzystania	0			0
stan na 31-12-2017	0			0

Nota 7 Aktywa biologiczne.

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

Nota 8 Inne aktywa trwale gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).

Inne aktywa	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Inne aktywa długoterminowe		
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe		
Pozostałe aktywa długoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane		
Inne aktywa krótkoterminowe	1 063	1 897
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	1 063	1 897
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane		
Razem	1 063	1 897

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 9 Zapasy.

Zapasy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Materiały	1 431	3 601
Półprodukty i produkty w toku		
Produkty gotowe	16	82
Towary	7 075	145
Razem	8 522	3 828

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Kontrakty deweloperskie
Stan na 01-01-2016	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
Stan na 31-12-2016	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
stan na 31-12-2017	-	-	-	-	-

Nie wystąpiły okoliczności wskazujące na potrzebę stworzenia odpisów aktualizujących zapasów.

Nota 10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 558	10 798
Lokaty terminowe	11 939	3 369
Inne aktywa pieniężne		
Razem	16 497	14 166

Nota 11 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania.

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

Nota 12 Kapitały.

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Wyemitowany kapitał podstawowy	8 249	8 249
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	129 937	124 344
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	106 120	106 120
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	7 012	5 593
Różnice kursowe z przeliczenia		
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli		
Razem	251 318	244 305

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

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>	-	-	-

Akcje wszystkich serii są jednakowo uprzywilejowane co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału.

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Struktura kapitału akcyjnego	Jerzy Mirgos	Nationale-Nederlande OFE	Peter Gyllenhammar AB	Pozostali akcjonariusze
Stan na 31-12-2016				
Posiadane akcje zwykłe	33 590 594	10 193 049	-	39 708 857
Posiadane akcje uprzywilejowane				
Udział w kapitale	39,51%	12,36%	-	48,14%
Udział w zysku	39,51%	12,36%	-	48,14%
Udział w głosach	39,51%	12,36%	-	48,14%
Stan na 31-12-2017				
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%

Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących	Jerzy Mirgos - Prezes Zarządu	Dariusz Jankowski - Przewodniczący rady nadzorczej
Stan na 31-12-2016		
Posiadane akcje zwykłe	32 590 594	39
Posiadane akcje uprzywilejowane		
Udział w kapitale	39,51%	0,00%
Udział w zysku	39,51%	0,00%
Udział w głosach	39,51%	0,00%
Stan na 31-12-2017		
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%

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji		
Posiadane akcje zwykłe	33 307 750	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 13 Rezerwy.

Rezerwy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
<u>Rezerwy długoterminowe</u>	<u>150</u>	<u>150</u>
rezerwa na odprawy emerytalne	150	150
pozostałe rezerwy długoterminowe		
<u>Rezerwy krótkoterminowe</u>	<u>1 378</u>	<u>1 301</u>
rezerwa na odprawy emerytalne	347	270
rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 000	1 000
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych		
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	31	31
<u>Razem</u>	<u>1 528</u>	<u>1 451</u>

Nota 14 Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań.

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
<u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>84 955</u>	<u>102 081</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	81 134	97 344
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 821	4 737
Pozostałe		

Mirbud S.A.

 Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań

	<u>51 027</u>	<u>49 734</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	47 862	46 741
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 165	2 993
Pozostałe		
<u>Razem</u>	<u>135 982</u>	<u>151 815</u>

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

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 01-01-2016	166 143	-		10 080		176 223
Naliczone odsetki	8 706			304		9 010
Zapłacone odsetki	-8 596			-304		-8 899
Zaciągnięcia	44 588			2 094		46 682
Spłaty	-66 757			-4 443		-71 200
Średni stan zobowiązań	155 114			8 905		164 019
Realna stopa procentowa	5,61%			3,41%		5,49%
Stan na 31-12-2016	144 085			7 730		151 815
minimalne opłaty do 1 roku	46 741			2 993		49 734
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	95 514			239		95 753
minimalne opłaty powyżej 5 lat	1 830			4 498		6 328
odsetki płatne do 1 roku	8 087			264		8 351
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	21 854			646		22 501
odsetki płatne powyżej 5 lat	103					103
Przybliżona wartość godziwa	146 452			7 031		153 483
stan na 01-01-2017	144 085			7 730		151 815
Naliczone odsetki	8 214			300		8 514
Zapłacone odsetki	-7 968			-300		-8 268
Zaciągnięcia	18 358			2 483		20 841
Spłaty	-33 447			-3 227		-36 674
Średni stan zobowiązań	136 541			7 358		143 899

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Realna stopa procentowa	6,02%			4,08%		5,92%
Stan na 31-12-2017	128 996			6 986		135 982
minimalne opłaty do 1 roku	47 862			3 165		51 027
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	79 304			3 821		83 125
minimalne opłaty powyżej 5 lat	1 830					1 830
odsetki płatne do 1 roku	7 760			285		8 045
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	19 523			623		20 147
odsetki płatne powyżej 5 lat	110					110
Przybliżona wartość godziwa	132 988			6 869		139 857

Nota 15 Zobowiązania handlowe i pozostałe.

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
<u>Zobowiązania długoterminowe</u>	<u>38 924</u>	<u>20 968</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	38 924	20 968
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych		
<u>Zobowiązania krótkoterminowe</u>	<u>181 541</u>	<u>176 476</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	25 135	16 671
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych		
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	92 672	120 854
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		
Zaliczki otrzymane	9 083	3 089
Zobowiązania wekslowe		
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	36 175	4 900
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	1 245	1 105
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	17 202	29 200
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	29	657
<u>Razem</u>	<u>220 465</u>	<u>197 444</u>

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
<u>Zobowiązania handlowe</u>	<u>220 465</u>	<u>197 444</u>
nieprzeterminowane	200 285	174 503
przeterminowane do 3 miesięcy	12 744	17 028
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	5 691	4 625
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	1 745	1 288
przeterminowane powyżej 12 miesięcy		
<u>Przeterminowane razem</u>	<u>20 180</u>	<u>22 941</u>

Nota 16 Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Długoterminowe	-	-
Przychody rozliczane w czasie		
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		
Pozostałe pozycje		
Krótkoterminowe	2 195	2 765
Przychody rozliczane w czasie		620
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	2 195	2 146
Pozostałe pozycje		
Razem	2 195	2 765

Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Spółki prezentują się następująco:

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	583 001	634 809
- do jednostek powiązanych	65 793	51 632
- do pozostałych jednostek	517 208	583 178
Przychody netto ze sprzedaży towarów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	18 539	25 010
- do jednostek powiązanych		6
- do pozostałych jednostek	18 539	25 003
Razem	601 540	659 819

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży

Wyszczególnienie	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	583 001	634 809
- sprzedaż krajowa	583 001	634 809
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów		
- sprzedaż krajowa		
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	18 539	25 010
- sprzedaż krajowa	18 539	25 010
- sprzedaż eksportowa		
Razem	601 540	659 819

Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji	800 977	966 422
Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych	62 601	85 266
Razem	863 578	1 051 688
Koszty poniesione usług w trakcie realizacji	-786 978	-999 160
Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych		
Razem	-786 978	-999 160
Straty na kontraktach realizowanych		
Wpływ na wynik finansowy bieżący	62 601	85 266
Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy	76 600	52 528

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.

Nota 18 Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-546 108	-627 870
- do jednostek powiązanych	-54 225	-44 774
- do pozostałych jednostek	-510 179	-583 096
Wartość sprzedanych towarów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Wartość sprzedanych materiałów	-18 296	-24 887
- do jednostek powiązanych		-6
- do pozostałych jednostek	-18 296	-24 880
Razem	-564 404	-652 757

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	546 108	-627 870
- koszty własne sprzedaży krajowej	546 108	-627 870
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów		
- koszty własne sprzedaży krajowej		
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych materiałów	-18 296	-24 887
- koszty własne sprzedaży krajowej	-18 296	-24 887
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	-564 404	-652 757

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Amortyzacja	-3 955	-3 841
Zużycie materiałów i energii	-39 984	-32 141
Usługi obce	-484 003	-581 494
Podatki i opłaty, w tym:	-515	-429
Wynagrodzenia	-20 924	-18 185
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-3 826	-4 040
Pozostałe koszty rodzajowe	-7 884	-845
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-18 296	-24 887
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Razem	-579 387	-665 861

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
W koszcie własnym sprzedaży	-564 404	-652 757
W zmianie stanów aktywów	468	-23
W kosztach sprzedaży		
W kosztach ogólnych zarządu	-15 451	-13 082
W innych pozycjach		
Razem:	-579 387	-665 861

Nota 19 Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności

Pozycja nie wystąpiła zarówno w bieżącym jak i poprzednim roku obrotowym.

Nota 20 Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Koszty sprzedaży		
Koszty zarządu	-15 451	-13 082
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne	-496	-1 299
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne		
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	253	256
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		12 836
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		11 791
Odsetki	2 980	486
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	-377	1 966
Inne przychody	4 569	4 271
Inne koszty	-5 679	-9 561
Przychody razem	7 802	31 606
Koszty razem	-22 003	-23 942

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Razem		

Powyższe pozycje nie wystąpiły

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Rzeczowe aktywa trwałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Wartości niematerialne		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Należności		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		-1 299
-odwrócenie odpisu aktualizującego	-1 299	
Zapasy		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Pozostałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
<u>Razem odpisy aktualizujące aktywa</u>		<u>-1 299</u>
<u>Razem odwrócenie odpisów aktualizujących</u>	<u>-1 299</u>	<u>-</u>

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych		
Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych		
Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych		
Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych		
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na inwestycjach w nieruchomości		

Powyższe pozycje nie wystąpiły

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Dywidendy do jednostek powiązanych		11 791
Dywidendy do jednostek pozostałych		
Odsetki do jednostek powiązanych	2 542	26
Odsetki do jednostek pozostałych	438	461
Przychody ze sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		31 428
Koszt własny sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		-18 592
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych		
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych		
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		
Odwroćenie 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		1 966
Ujemne różnice kursowe		
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej	2 980	27 080

Inne przychody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Dotacje otrzymane	138	137
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych		1 412
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	4 431	2 722
Razem	4 569	4 271

Inne koszty	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Darowizny	-126	-116
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych		-2 874
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-5 553	-6 571
Razem	-5 679	-9 561

Nota 20 Koszty finansowe.

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Odsetki od kredytów		-7 329	-7 882
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		-300	-304
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych		-3 368	-176
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-1 805	-414
Wycena instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych		-885	-824
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych			

Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek			-91
Koszty razem finansowe		-13 687	-9 690

Nota 21 Podatek dochodowy i odroczony podatek dochodowy.

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Podatek dochodowy część bieżąca	-1 697	-799
Podatek dochodowy część odroczone-	-539	1 355
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
Razem podatek dochodowy	-2 236	556

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	9 248	5 037
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-1 757	-957
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend		2 240
Ulgi podatkowe		
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieujęte w podatku odroczonym		
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	-479	-728
Inne		
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-2 236	556

Podatek odroczony	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	2 398	2 373
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	136	80
- z tytułu pozostałych rezerw	1 601	1 824
- z tytułu naliczonych odsetek	64	26
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe		
- z tytułu wyceny inwestycji		
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych		
- z tytułu strat z lat ubiegłych		
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych		
- z tytułu różnic kursowych		
- pozostałe	597	443
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	8 789	8 224
- z tytułu naliczonych odsetek	430	43
- z tytułu wyceny inwestycji		
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	5 427	3 744
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	2 928	3 853
- z tytułu różnic kursowych		
- z tytułu wartości firmy		
- pozostałe	4	583
<u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto</u>	<u>-6 391</u>	<u>-5 852</u>

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	-5 852	-7 207
Odniesienie na wynik finansowy	-539	1 355
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody		
Inne odniesienie na kapitał własny		
Jednostki zależne		
<u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu</u>	<u>-6 391</u>	<u>-5 852</u>

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	-628	-1 529
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	2 030	1 700
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-1 696	-799
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu	-294	-628

Nota 21 Inne całkowite dochody.

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
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.

Nota 22 Zysk na jedną akcję.

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	7 012	5 593
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		
Razem	7 012	5 593
Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk	82 493	82 493
<u>Podstawowy zysk na jedną akcję</u>	<u>0,09</u>	<u>0,07</u>
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)		
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	7 012	5 593
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
<u>Rozwodniony zysk na jedną akcję</u>	<u>0,09</u>	<u>0,07</u>

W okresie między dniem bilansowym, a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

Nota 23 Segmenty operacyjne.

Działalność sporządzającego sprawozdanie finansowe w całości dotyczy terytorium kraju, w związku z czym nie prezentuje się segmentów geograficznych. Działalność Emitenta koncentruje się na świadczeniu usług budowlano-montażowych, stąd dla potrzeb niniejszego finansowego nie prezentuje się segmentów operacyjnych. 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.

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	599 729				1 811			
Koszt własny sprzedaży	-561 970				-2 434			
Zysk brutto na sprzedaży	37 759				-623			
EBIT	23 558				-623			
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	9 871				-623			
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-2 354				118			
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	7 517				-505			
<u>Działalność zaniechana</u>								
Zysk (strata) z działalności zaniechanej								
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>7 517</u>				<u>-515</u>			
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>7 517</u>				<u>-505</u>			

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Koncentracja odbiorców wg segmentów działalności	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Odbiorca 1	145 163							145 163
Odbiorca 2	52 225							52 225
Odbiorca 3	51 172							51 172
RAZEM	248 560							248 560

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017
Aktywa trwałe	365 242							365 242
Aktywa obrotowe	255 329							255 329
Aktywa razem	620 571							620 571
Kapitał własny	251 318							251 318
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	132 818							132 818
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	236 435							236 435
Razem kapitały i zobowiązania	620 571							620 571

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017
Wartość firmy przypisana do segmentu								
Stopa wolna od ryzyka	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%			
Ryzyko ogólne wg. Damodorana	6,06%	6,06%	6,06%	6,06%	6,06%			
współczynnik beta dla branży wg. Damodorana	0,75	0,85	0,63	0,75	0,93			
Ryzyka jednostkowe	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%			
Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych	8,80%	9,70%	7,71%	8,80%	10,45			

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	658 097				1 722	659 819		
Koszt własny sprzedaży	-650 450				-2 306	-652 757		
Zysk brutto na sprzedaży	7 647				-584	7 062		
EBIT	15 311				-584	14 727		
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	5 621				-584	5 037		
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	445				111	556		
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	6 066				-473	5 593		
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej								
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	-	-	-	-	-473	-473	-	-
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	6 066	-	-	-	-473	5 593	-	-

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Koncentracja odbiorców wg segmentów działalności	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Odbiorca 1	170 529					170 529		170 529
Odbiorca 2	160 696					160 696		160 696
Odbiorca 3	88 865					88 865		88 865
RAZEM	420 089					420 089		420 089

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016
Aktywa trwałe	369 174							
Aktywa obrotowe	237 460							
Aktywa razem	606 634							
Kapitał własny	244 305							
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	131 424							
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	230 904							
Razem kapitały i zobowiązania	606 634							

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016
Wartość firmy przypisana do segmentu								
Stopa wolna od ryzyka	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%			
Ryzyko ogólne wg. Damodorana	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%			
współczynnik beta dla branży wg. Damodorana	0,72	0,58	0,36	0,86	0,37			
Ryzyka jednostkowe	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%			
Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych	9,20%	7,80%	5,60%	10,60%	5,70%			

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 24 Transakcje z jednostkami powiązаныmi.

Transakcje z jednostkami powiązаныmi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane nieposiadające powiązań kapitałowych		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Przychody ze sprzedaży	65 793	54 273						
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek	2 542	26						
Pozostałe przychody		26 039						
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych								
Nabycie usług i inne koszty operacyjne	-139 474	-224 636						
Nabycia aktywów trwałych								
Koszty odsetek	-2 828	-3 050					-540	-541
Pozostałe koszty								
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							3 793	3 743
Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe	25 243							
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe	-25 135	-16 671						

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	
Jerzy Mirgos	Mirbud S.A.	Prezes Zarządu	1 572	1 573			Na wynagrodzenie składa się wynagrodzenie z umowy o pracę, pełnienia funkcji Prezesa Zarządu oraz otrzymane przychody z tytułu udzielonych jednostce poręczeń
Sławomir Nowak	Mirbud S.A.	Wiceprezes Zarządu	900	900			
Paweł Korzeniowski	Mirbud S.A.	Członek Zarządu	545	540			
Tomasz Sałata	Mirbud S.A.	Członek Zarządu	521	514			
Ewa Przybył	Mirbud S.A.	Prokurent	261	-			Prokurent powołany 08.03.2017
Hubert Bojdo	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	30	30			
Agnieszka Bujnowska	Mirbud S.A.	Sekretarz Rady Nadzorczej	37	36			
Andrzej Zakrzewski	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	30	30			
Waldemar Borzykowski	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	36	36			
Dariusz Jankowski	Mirbud S.A.	Przewodniczący Rady Nadzorczej	55	54			
Krystyna Byczkowska	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	37	17			
Krystyna Lachowicz	Mirbud S.A.	Członek Rady Nadzorczej	30	13			
Razem			3 793	3 743			

Nota 25 Wynagrodzenie biegłego rewidenta.

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	31	31
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego	19	19
Pozostałe usługi		
<u>Razem</u>	<u>50</u>	<u>50</u>

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 26 Instrumenty finansowe.

Aktywa finansowe wg MSR 39	Dostępne do sprzedaży		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Pożyczki i należności		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	2 978	3 500	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					226 269	214 070		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					16 497	14 166		
Pozostałe aktywa finansowe						6 117		
Razem Aktywa finansowe	-	-	-	-	245 744	237 853	-	-
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-	2 980	486	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych					-377	1 966		
Odwroćenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	-	-	-		-1 299	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji								
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-			-	-
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych	-	-	-	-	2 603	1 154	-	-

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Zobowiązania finansowe wg MSR 39	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Kredyty	-	-	-	-	135 982	151 815	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					220 465	197 444		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
Razem zobowiązania finansowe	-	-	-	-	356 447	349 259	-	-
Odsetki	-	-	-	-	-7 329	-7 882	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-		-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych	-	-	-	-	-7 329	-7 882	-	-

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Instrumenty finansowe wg hierarchii wartości godziwej	Poziom I		Poziom II		Poziom III	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
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.

Nota 27 Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych.

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 28 Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi.

Pozycja nie występuje

Nota 29 Połączenia przedsięwzięć.

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 30 Planowane istotne nakłady inwestycyjne.

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

Nota 31 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

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

Nota 31 Struktura zatrudnienia.

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Pracownicy nieprodukcyjni	146	115
Pracownicy produkcyjni	126	144
<u>Razem</u>	<u>272</u>	<u>259</u>
<u>Pracownicy na umowach kontraktowych</u>	<u>72</u>	<u>68</u>

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.

Nota 34 Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość zadłużenia	Wartość zabezpieczenia w tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	
		31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	dd-mm-rrrr
Zabezpieczenie kredytu 202-129/3/II/2/2008	hipoteka	7 686	26 700	26 700	25 945	26 676	01.03.2023
Razem	-	7 686	26 700	26 700	25 945	26 676	

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Rzeczowe aktywa trwałe	25 945	26 676
Nieruchomości inwestycyjne		
Aktywa finansowe		
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa		
Razem	25 945	26 676

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:</p> <p>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 żelbetowych 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. 	niskie
o zapłatę	16 956	Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	<p>w konsekwencji dokumentacji podwykonawczej,</p> <p>- nie wykonania przez Inwestora obowiązków akceptacyjnych wynikających z harmonogramu realizacji robót stanowiącego załącznik nr 4b do aneksu nr 1 do umowy,</p> <p>- wstrzymania do 2014 roku zapłaty należnego Generalnemu Wykonawcy wynagrodzenia wysokości 627.049,22 zł z tytułu wykonanych prac polegających na wykonaniu naprawy spękanych stropów żelbetowych oraz wadliwie zatartej posadzki w garażu pomimo zakończenia tych robót we wrześniu 2012 roku</p> <p>- zlecenia MIRBUD S.A. wykonania robót dodatkowych nie objętych zakresem umowy,</p> <p>- wprowadzenia przez Inwestora ciągłych zmian w trakcie realizacji umowy do zakresu zrealizowanych i wykonywanych robót,</p> <p>- 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,</p> <p>- 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.</p>	niskie

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

o zapłatę	12 189	Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	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
			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.	
o zapłatę	19 196		łącznie	
			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			

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

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

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 36 Zobowiązania warunkowe.

Wykaz udzielonych poręczeń dla innych podmiotów wg jednostek	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN		Wartość zobowiązania tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	data wygaśnięcia poręczenia
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	dd-mm-rrrr
Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	49 500	26 930	33 000	6 902	02.05.2028
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	7 000	7 000	1 962	1 368	08.12.2018
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	89 912	26 200		3 355	31.05.2026
JHM 1 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	9 967	10 396	9 243	10 398	30.09.2031
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	30 000	30 000	58		30.09.2018
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	60 000		11 893		30.09.2019
EXPO MAZURY S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	75 000	75 000	25 474	28 562	27.03.2029
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A	21 143				15.02.2019
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A	3 000				30.03.2018
Wobec pozostałych jednostek	-	-	-	-	-	-
Razem	-	345 522	175 526	81 630	50 585	

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	127 261	158 778
Z tytułu usunięcia wad i usterek	88 368	88 021
Z tytułu zapłaty wierzytelności	10 586	17 643
Razem	226 215	246 799

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:
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	135 982	151 815		
Pożyczki udzielone	2 978	3 500		
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe				
Razem	138 960	155 315	-	-

Ryzyko zmiany kursów walut

W 2017r Spółka MIRBUD S.A. generowała ok. 30 % 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 Zarząd Spółki uwzględniają ryzyko kursowe przy wycenie usług budowlanych, oceniają ryzyko walutowe jako niskie i nie dokonują zabezpieczeń kursu walutowego.

Mirbud S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD		Inne	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów						
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	57 303	18 843				
Zobowiązania handlowe i pozostałe						
Środki pieniężne	8 510	3 352				
Inne aktywa finansowe						
Razem	65 813	22 195				

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

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

Ewentualne negatywne zmiany w stabilności sytuacji makroekonomicznej i ogólnej koniunktury gospodarczej Polski mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę 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 powodować wzrost ilości konkurujących podmiotów na Polskim rynku, co przy spowolnieniu polskiego wzrostu gospodarczego i ilości realizowanych w kraju inwestycji 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 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 uchylecia. Na obszarach gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółek z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

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

Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

Rynek polski i sytuacja na rynkach lokalnych, na których działa Spółka, podlega ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od szeregu czynników. Dlatego przyszłe wyniki finansowe, rozwój i pozycja rynkowa Spółki są uzależnione od zdolności do wypracowania i wdrożenia

długoterminowej strategii w niepewnych i zmieniających się warunkach otoczenia rynkowego.

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

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

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

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

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

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

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 dyrektywy Unii Europejskiej zaostrzyły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, wynajmu powierzchni

komercyjnych, jak i wobec osób starających się o pozyskanie kredytów hipotecznych.

Polityka Spółki w zakresie korzystania z kredytów bankowych jest konserwatywna i Spółka stara się być przygotowana na sytuacje, kiedy na polskim rynku pojawiają się ograniczenia w dostępności kredytów dla inwestorów. Wprowadzenie jakichkolwiek ograniczeń w dostępności kredytów może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Spółki, jej sytuację finansową i perspektywę rozwoju.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

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

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

Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

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

W celu ograniczenia ryzyka wystąpienia przez inwestorów z roszczeniem zapłaty za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zleceń Spółki 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 2005-2016 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółka nie poniosła znaczących obciążeń.

Ryzyko związane z procesem produkcyjnym

Umowy dotyczące realizacji kontraktów budowlanych zawierają szereg klauzul odnośnie należytego i

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

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

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

Nota 38 Zarządzanie kapitałem.

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

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania strukturę kapitału mogą być:

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

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

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Kredyty ogółem	135 982	151 815
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-16 497	-14 166
Zadłużenie netto	119 485	137 649
Kapitał własny	251 318	244 305
Kapitał ogółem	370 803	381 954
Wskaźnik zadłużenia	32%	36%

XII. Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd dnia 03.04.2018r.

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu
Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu
Anna Sołwińska	
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych	