



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres  
od 01.01.2017 do 30.09.2017  
według MSSF w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską



**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

1.	Podstawowe dane finansowe.....	6
2.	Informacje ogólne o Jednostce Dominującej .....	10
3.	Podstawowe informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.....	17
4.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	19
5.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	20
6.	Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych. ....	22
7.	Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym. ....	24
8.	Stosowane zasady rachunkowości przez Grupę.....	27
9.	Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji sprawozdań finansowych.....	49
10.	Wpływ na sprawozdanie finansowe bieżących i przyszłych zmian w przepisach o rachunkowości.....	52
11.	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. ....	55
	Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	55
	Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne .....	57
	Nota 3. Wartości niematerialne.....	58
	Nota 4. Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych .....	61
	Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności.....	63
	Nota 6. Należności handlowe i pozostałe .....	63
	Nota 7. Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) .....	64
	Nota 8. Zapasy .....	64
	Nota 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	65
	Nota 10. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania .....	65
	Nota 11. Kapitały.....	65
	Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji MIRBUD S.A. ....	67
	Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu, odrębnie dla każdej z osób.....	67
	Nota 12. Rezerwy.....	68
	Nota 13. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań .....	69
	Nota 14. Zobowiązania handlowe i pozostałe .....	69
	Nota 15. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	70



**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

Nota 16. Przychody ze sprzedaży.....	71
Nota 17. Koszt własny sprzedaży .....	71
Nota 18. Pozostałe przychody i koszty .....	73
Nota 19. Koszty finansowe .....	75
Nota 20. Podatek dochodowy .....	76
Nota 21. Inne całkowite dochody .....	77
Nota 22. Zysk na jedną akcje .....	78
Segmenty operacyjne .....	78
12. Informacje dodatkowe do skonsolidowanego raportu kwartalnego .....	86
Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.....	86
Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	87
Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.....	87
Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych. ..	88
Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane. ....	88
Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane rozszerzone sprawozdanie finansowe za III kwartał 2017r, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta. ....	88
Sprawozdawczość Grupy wg segmentów rynku (rozszerzenie, z uwzględnieniem wyłączeń konsolidacyjnych) .....	89
Skutki zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.....	91
Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie za poprzedni okres w stosunku do wyników prognozowanych .....	92
Akcjonariusze posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania skonsolidowanego raportu kwartalnego.....	93
Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji MIRBUD S.A. ....	93
Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu, odrębnie dla każdej z osób.....	93
Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub	

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

organem administracji publicznej.....	93
Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.....	94
Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.....	94
Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	96
13. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	98
14. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	100
15. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	101
16. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	103
Nota 23. Transakcje z jednostkami powiązanymi.....	106
Nota 24. Instrumenty finansowe.....	108
Nota 25. Planowane istotne nakłady inwestycyjne.....	115
Nota 26. Sprawy sądowe.....	116
Nota 27. Zobowiązania warunkowe.....	119
Nota 28. Cele i zasady zarządzania ryzykiem.....	120
Nota 29. Zarządzanie kapitałem.....	125
Zatwierdzenie do publikacji.....	126



## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017r

Prezentowany raport kwartalny zawiera:

1. śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres bieżący od 1 stycznia do 30 września 2017 r., okres porównywalny od 1 stycznia do 30 września 2016 r. wraz z wybranymi informacjami objaśniającymi,
2. śródroczną informację finansową MIRBUD S.A. za okres bieżący od 1 stycznia do 30 września 2017 r., okres porównywalny od 1 stycznia do 30 września 2016 r.

Zarówno śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 30 września 2017 r., jak i śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 września 2016 r. nie podlegały obowiązkowi przeglądu przez biegłego rewidenta.

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

## 1. Podstawowe dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2016 do 30.09.2016
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich dziennych kursów określonych przez Narodowy Bank Polski w okresie sprawozdawczym			1EUR= 4,2566 PLN	1EUR= 4,3688PLN
Przychody ze sprzedaży	577 988	527 592	135 786	120 764
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	31 980	34 626	7 513	7 926
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	21 630	24 165	5 082	5 531
Zysk (strata) netto	17 347	19 331	4 075	4 425
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	15 752	18 672	3 701	4 274
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-51 184	-71 881	-12 025	-16 453
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-16 454	-2 752	-3 866	-630
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	44 649	66 010	10 489	15 109
Przepływy pieniężne netto razem	-22 989	-8 623	-5 401	-1 974
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,21	0,23	0,05	0,05
Zysk (strata) rozdzielony na jedną akcję w PLN/EURO	0,21	0,23	0,05	0,05

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy			1EUR=4,3091PLN	1EUR=4,4240PLN
Aktywa razem	1 057 037	955 666	243 303	216 019
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	708 927	624 902	164 519	141 253
Zobowiązania długoterminowe	360 153	326 985	83 580	73 912
Zobowiązania krótkoterminowe	348 774	297 917	80 939	67 341
Kapitał własny	348 110	330 764	80 785	74 766
Kapitał podstawowy	8 249	8 249	1 914	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	4,22	4,01	0,98	0,91
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,22	4,01	0,98	0,91

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2016 do 30.09.2016
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich dziennych kursów określonych przez Narodowy Bank Polski w okresie sprawozdawczym			1EUR=4,2566PLN	1EUR= 4,3688PLN
Przychody ze sprzedaży	420 671	477 774	98 828	109 360
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11 952	17 280	2 808	3 955
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 366	9 775	1 261	2 237
Zysk (strata) netto	4 277	8 210	1 005	1 879
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	4 277	8 210	1 005	1 879
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-16 091	-43 721	-3 780	-10 008
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-8 962	11 178	-2 105	2 559
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	26 103	32 731	6 132	7 492
Przepływy pieniężne netto razem	1 050	188	247	43
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,05	0,10	0,01	0,02
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,05	0,10	0,01	0,02



**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy			1EUR=4,3091PLN	1EUR=4,4240PLN
Aktywa razem	653 013	606 634	151 543	137 123
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	404 430	362 328	93 855	81 901
Zobowiązania długoterminowe	151 551	131 424	35 170	29 707
Zobowiązania krótkoterminowe	252 879	230 904	58 685	52 193
Kapitał własny	248 583	244 306	57 688	55 223
Kapitał podstawowy	8 249	8 249	1 914	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	3,01	2,96	0,70	0,67
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	3,01	2,96	0,70	0,67

## 2. Informacje ogólne o Jednostce Dominującej

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

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

### Przedmiot działalności

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

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

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

## Czas trwania

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

## Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd	
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu
Tomasz Sałata	Członek Zarządu
Rada Nadzorcza	
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Członek Rady Nadzorczej
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej
Krystyna Lachowicz	Członek Rady Nadzorczej

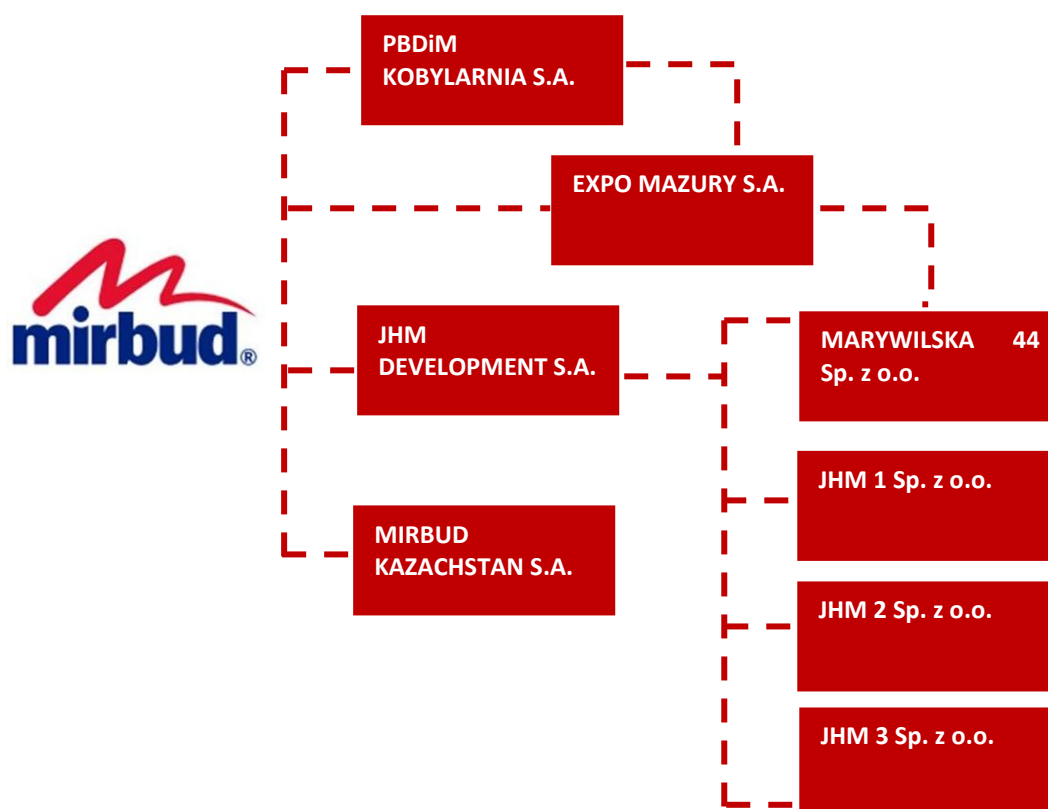
W raportowanym okresie nie nastąpiły zmiany osobowe w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Emitenta.

W dniu 08 marca 2017 roku Zarząd MIRBUD S.A. podjął Uchwałę nr 2/2017 o powołaniu Pani Ewy Przybył, jako prokurenta Spółki i udzieleniu jej prokury łącznej („niewłaściwej”) upoważniającej wyłącznie do dokonywania czynności w imieniu MIRBUD S.A. z członkiem Zarządu.

W dniu 27 kwietnia 2017 r. Rada Nadzorcza Emitenta powołała z dniem 27 kwietnia 2017 roku Pana Jerzego Tomasza Mirgos w skład Zarządu MIRBUD S.A. i powierzyła mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu MIRBUD S.A. Uchwała weszła w życie z chwilą podjęcia. Powołanie nastąpiło na okres indywidualnej kolejnej pięcioletniej kadencji.

W dniu 27 kwietnia 2017 r. Rada Nadzorcza Emitenta powołała z dniem 27 kwietnia 2017 r. Pana Sławomira Nowaka w skład Zarządu MIRBUD S.A. i powierzyła mu pełnienie funkcji Wiceprezesa Zarządu MIRBUD S.A. Uchwała weszła w życie z chwilą podjęcia. Powołanie nastąpiło na okres indywidualnej kolejnej pięcioletniej kadencji.

## Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 30.09.2017



## Podmioty zależne i metoda konsolidacji

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

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

Jednostka konsolidowana metodą pełną.

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

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

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

Jednostka konsolidowana metodą pełną.

Działa w segmencie działalności budowlano montażowej.

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

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

Nazwa jednostki	EXPO MAZURY S.A.
Siedziba	Ostróda
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	839-27-67-573
REGON	771485919
Dane adresowe	ul. Grunwaldzka 55, Ostróda
Telefon	+48(89) 506-58-00

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

Fax:	+48(89) 647-78-77
Poczta elektroniczna	<a href="mailto:sekretariat@expoarena.pl">sekretariat@expoarena.pl</a>
Strona internetowa	<a href="http://www.expomazury.pl">www.expomazury.pl</a>

Jednostka konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie działalności targowo-wystawowej.

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

- / Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów.

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

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

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

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

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

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

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

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

Jednostka jest konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych

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

- /// Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

Poczta elektroniczna	<a href="mailto:sekretariat@jhmdevelopment.pl">sekretariat@jhmdevelopment.pl</a>
Strona internetowa	<a href="http://www.jhmdevelopment.pl">www.jhmdevelopment.pl</a>

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

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

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

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

Jednostka konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

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

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



### 3. Podstawowe informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

#### Podstawa sporządzenia

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane za okres 01.01.2017r. – 30.09.2017r. oraz dane porównywalne za okres 01.01.2016r. – 30.09.2016r., a także za okres 01.01.2016r. – 31.12.2016r.

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

Rok obrotowy jednostek Grupy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

#### Oświadczenia Zarządu

Zarząd oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017r. do 30.09.2017r. i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową.

#### Subiektywne oceny Kierownictwa Jednostek Grupy Kapitałowej

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

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

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017r

oczekiwanych.

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

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

### Kontynuacja działalności

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

### Waluta funkcjonalna

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

### Zastosowane kursy walutowe

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

- /// przeliczenie obrotów, wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych za okres bieżący, według kursu 4,2566 EURPLN\*,
- /// przeliczenie obrotów, wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych za okres porównywalny, według kursu 4,3688 EURPLN\*,
- /// przeliczenie aktywów, kapitału i zobowiązań na 30 września 2017 r. według bieżącego kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 30 września 2017 r. 4,3091 EURPLN,
- /// przeliczenie aktywów, kapitału i zobowiązań na 31 grudnia 2016 r. według bieżącego kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 31 grudnia 2016 r. 4,4240 EURPLN.
- /// przeliczenie aktywów, kapitału i zobowiązań na 30 września 2016 r. według bieżącego kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 30 września 2016 r. 4,3120 EURPLN,

\*kursy stanowią średnie arytmetyczne bieżących kursów średnich ogłaszanych przez NBP na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie od stycznia do września odpowiednio 2017 i 2016r.

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

#### 4. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN		w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody ze sprzedaży	16	244 408	577 988	227 784	527 592
Koszt własny sprzedaży	17	222 037	513 545	195 877	464 094
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>		<b>22 371</b>	<b>64 443</b>	<b>31 907</b>	<b>63 498</b>
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności					
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	18	5 013	15 996	4 203	11 959
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	18	15 551	48 459	13 865	40 831
<b>EBIT</b>		<b>11 833</b>	<b>31 980</b>	<b>22 245</b>	<b>34 626</b>
Koszty finansowe	19	3 603	10 350	3 766	10 461
<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</b>		<b>8 230</b>	<b>21 630</b>	<b>18 479</b>	<b>24 165</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	20	905	4 283	3 608	4 834
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>7 325</b>	<b>17 347</b>	<b>14 871</b>	<b>19 331</b>
<b>Działalność zaniechana</b>					
Przychody z działalności zaniechanej					
Koszty działalności zaniechanej					
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem</b>					
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną					
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>					
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>		<b>7 325</b>	<b>17 347</b>	<b>14 871</b>	<b>19 331</b>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących		542	1 595	314	659
<b>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</b>	-	<b>6 783</b>	<b>15 752</b>	<b>14 557</b>	<b>18 672</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>					
Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN		w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat					
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków					
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>21</b>				
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
<b>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</b>	-	-	-	-	-

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN		w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016
Łączne całkowite dochody		<b>7 325</b>	<b>17 347</b>	<b>14 871</b>	<b>19 331</b>
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		542	1 595	314	659
<b>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</b>		<b>6 783</b>	<b>15 752</b>	<b>14 557</b>	<b>18 672</b>

## 5. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>539 237</b>	<b>512 212</b>	<b>501 198</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1	293 523	272 621	272 043
Nieruchomości inwestycyjne	2	191 420	179 731	169 673
Wartości niematerialne	3	16 949	17 372	17 389
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	220	6 192	6 160
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	6	15 947	16 327	16 195
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	19 941	18 684	16 419
Inne aktywa trwałe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	7	1 237	1 286	3 319
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>517 800</b>	<b>443 453</b>	<b>543 867</b>
Zapasy	8	170 426	183 484	192 171
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	20			
Należności handlowe i pozostałe należności	6	319 841	209 399	306 339
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	3 478	3 500	2 650
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	21 497	44 486	36 435
Inne aktywa obrotowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	7	2 558	2 585	6 272
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	10			
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 057 037</b>	<b>955 666</b>	<b>1 045 065</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
<b>Kapitał własny</b>	<b>11</b>	<b>348 110</b>	<b>330 764</b>	<b>328 616</b>
Wyemitowany kapitał podstawowy		8 249	8 249	8 249
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		15 752	19 479	18 672
Pozostałe kapitały		270 555	251 077	251 078
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli		53 554	51 959	50 617
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>360 153</b>	<b>326 985</b>	<b>391 355</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	24 984	22 615	22 299
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	12	1 980	1 650	1 346
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	13	223 423	194 138	248 027
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	14	45 242	44 058	46 111
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	15	64 524	64 524	73 572
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>348 774</b>	<b>297 917</b>	<b>325 094</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	12	3 304	2 399	2 058
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	13	106 775	66 088	96 531
Zobowiązania handlowe i pozostałe	14	211 646	203 477	190 287
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	20	387	2 747	574
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	15	26 662	23 206	35 644
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	10			
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>-</b>	<b>1 057 037</b>	<b>955 666</b>	<b>1 045 065</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

## 6. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN		w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>8 230</b>	<b>21 630</b>	<b>18 479</b>	<b>24 165</b>
Amortyzacja		2 692	7 702	2 952	8 756
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych					
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-49	-220	-95	-361
Koszty finansowania zewnętrznego		3 603	10 350	3 766	10 461
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		42 405	6 780	21 582	-19 059
Zmiana stanu należności		-58 934	-110 062	-37 819	-53 457
Zmiana stanu zapasów		1 440	5 984	-17 025	-38 657
Zmiana stanu rezerw		1 402	3 604	-993	653
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		-304	-497	-129	-247
Inne zmiany w kapitale obrotowym		17 980	9 084	344	-682
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>18 465</b>	<b>-45 645</b>	<b>-8 938</b>	<b>-68 428</b>
Zapłacony podatek dochodowy		-725	-5 539	-2 336	-3 453
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>17 740</b>	<b>-51 184</b>	<b>-11 274</b>	<b>-71 881</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		265	6 385	133	500
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-17 918	-25 173	-536	-2 696
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych			1 460	551	551
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych					-265
Splata udzielonych pożyczek		-28	22	550	550
Udzielenie pożyczek					
Sprzedaż pozostałych inwestycji					
Nabycie pozostałych inwestycji					
Otrzymane dywidendy i odsetki		304	497	129	247
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej			500		
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną		-4	-145		-1 639
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-17 381</b>	<b>-16 454</b>	<b>827</b>	<b>-2 752</b>
Wpływy od akcjonariuszy					
Wpłaty na rzecz właścicieli				-285	-285



**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	47 488	138 491	50 820	139 845
Spląty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-33 529	-75 876	-27 024	-56 570
Spląty zobowiązań z tytułu leasingu	-2 305	-7 616	-1 534	-6 520
Spląty pozostałych zobowiązań finansowych				
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-3 603	-10 350	-3 766	-10 461
Pozostałe wpływy finansowe				1 072
Pozostałe wydatki finansowe				
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>	<b>8 051</b>	<b>44 649</b>	<b>18 211</b>	<b>66 010</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	13 087	44 486	28 671	45 058
<b>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>8 410</b>	<b>- 22 989</b>	<b>7 764</b>	<b>- 8 623</b>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych				
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>21 497</b>	<b>21 497</b>	<b>36 435</b>	<b>36 435</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	14 509	14 509	8 012	8 012

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

## 7. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2017</b>	<b>8 249</b>	<b>100 012</b>			<b>170 544</b>		<b>51 959</b>	<b>330 764</b>
Łączne zyski (straty) za okres		15 752					1 595	17 347
Łączne inne całkowite dochody		15 752					1 595	17 347
Wkłady właścicieli								-
Wyплаты na rzecz właścicieli								-
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli								-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym								-
<b>Stan na 30-09-2017</b>	<b>8 249</b>	<b>115 764</b>			<b>170 544</b>		<b>53 554</b>	<b>348 110</b>



**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2016</b>	<b>8 249</b>	<b>80 533</b>			<b>170 830</b>		<b>49 958</b>	<b>309 570</b>
Łączne zyski (straty) za okres		18 672					659	<u>19 331</u>
Łączne inne całkowite dochody		<b>18 672</b>					<b>659</b>	<u>19 331</u>
Wkłady właścicieli								
Wpłaty na rzecz właścicieli								
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli								
Pozostałe zmiany w kapitale własnym					-286			-286
<b>Stan na 30-09-2016</b>	<b>8 249</b>	<b>99 205</b>			<b>170 544</b>		<b>50 617</b>	<b>328 616</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2016</b>	<b>8 249</b>	<b>80 533</b>			<b>170 830</b>		<b>49 958</b>	<b>309 570</b>
Łączne zyski (straty) za okres		19 479					2 001	21 480
Łączne inne całkowite dochody		19 479					2 001	21 480
Wkłady właścicieli								-
Wypłaty na rzecz właścicieli								-
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli								-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym					-286			-286
<b>Stan na 31-12-2016</b>	<b>8 249</b>	<b>100 012</b>			<b>170 544</b>		<b>51 959</b>	<b>330 764</b>

## 8. Stosowane zasady rachunkowości przez Grupę

### Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

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

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017r

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

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

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

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które jeszcze nie są użytkowane (w budowie), poddaje się co roku weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne. W przypadku pozostałych wartości niematerialnych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. Ewentualny odpis aktualizujący 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 zdającego do użytkowania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia.

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

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

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

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

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

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

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

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

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017r

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

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

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

### **Prawo wieczystego użytkowania gruntu**

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

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

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

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



## Leasing

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

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

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

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

## Nieodnawialne zasoby naturalne

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

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

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

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

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



## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017r

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 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.

Weryfikację stawek amortyzacyjnych uznaje się za przeprowadzoną, gdy objęte nią zostaną

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017r

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.

Jako produkcję w toku wykazuje się również nakłady poniesione na realizację umowy o budowę

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017r

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

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

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

### Należności

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

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

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

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

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

- /// ryzyko niskie – brak odpisu,
- /// ryzyko średnie – odpis 50% wartości brutto,
- /// ryzyko wysokie – odpis 100% wartości brutto,

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017r

- /// należności nieściągalne – usuwane z ksiąg rachunkowych poprzez odpis w ciężar kosztów.

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

### Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

### Rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

### Instrumenty finansowe

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

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

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017r

- 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 zostały 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.

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017r

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 oczekiwania realizacji planowanej transakcji, wobec tego wszystkie skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone bezpośrednio na kapitał własny, ujmuje się w rachunku zysków i strat.

### Kapitał własny

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

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

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

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią kapitały mniejszości.



## Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

## Zobowiązania

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

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

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

Zaliczki otrzymane od kontrahentów na poczet realizacji usług prezentowane są w sprawozdaniach finansowych w pozycji bilansu – zobowiązania krótkoterminowe jako zaliczki otrzymane na dostawy. Zobowiązani stanowią również kwoty związane z rozliczeniem usług budowlanych oraz innych usług długoterminowych.

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

## Zobowiązania warunkowe

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

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

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

## Rezerwy

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

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017r

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 musiał ponieść w wyniku niewykorzystanego przez pracowników uprawnienia, a które to uprawnienie narosło na dzień bilansowy, a także na odprawy emerytalne.

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

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

### Przychody

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

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



## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017r

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 transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

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

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

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

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

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

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

### Koszty

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

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017r

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.

Składniki 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

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017r

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.

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017r

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

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

### Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

### Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

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

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

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

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



## Pozycje wyjątkowe

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

## Segmenty z działalności

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

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

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

Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związana 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

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017r

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

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

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

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

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

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

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

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



**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

## 9. Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji sprawozdań finansowych.

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

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

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

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

Stara kwalifikacja		Nowa kwalifikacja
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne</b>	Wartości niematerialne
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	
	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
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	
	1. Od jednostek powiązanych	Należności handlowe i pozostałe należności
	2. Od pozostałych jednostek	Należności handlowe i pozostałe należności
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	
	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)
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	
	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	Inne aktywa trwałe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	Zapasy
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	
	1. Należności od jednostek powiązanych	
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	Należności handlowe i pozostałe należności
	b) inne	
	2. Należności od pozostałych jednostek	
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	Należności handlowe i pozostałe należności
	- do 12 miesięcy	
	- powyżej 12 miesięcy	

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

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

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
	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
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>		
	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
	<b>PASYWA RAZEM</b>		
	<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>		Przychody ze sprzedaży
	<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>		Koszt własny sprzedaży
	<b>C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży ( A - B )</b>		<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>
	<b>D. Koszt sprzedaży</b>		Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
	<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>		Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
	<b>F. Zysk (strata) ze sprzedaży ( C - D - E )</b>		
	<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>		Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
	<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>		Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
	<b>I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej ( F + G - H )</b>		
	<b>J. Przychody finansowe</b>		Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
	<b>K. Koszty finansowe</b>		Koszty finansowe
	<b>L. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów</b>		Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
	<b>O. Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</b>
	<b>P. Podatek dochodowy</b>		Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną
	<b>S. Zysk (strata) netto ( N - O - P )</b>		<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>
	<b>T.</b>	<b>Inne całkowite dochody z tytułów:</b>	podawane w kwocie netto w podziale na składniki, które nie zostaną i zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat
	I.	Aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	
	II.	Instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	
	III.	Inne całkowite dochody	
	IV.	Podatek dochodowy związany z dochodami z innych całkowitych dochodów	
	<b>U.</b>	<b>Łączne całkowite dochody ( S + T )</b>	

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

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

Zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE weszły w życie po raz pierwszy w roku 2016:	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Jednostki inwestycyjne: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji - zatwierdzone w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” – Rozliczanie nabycia udziałów we wspólnych operacjach - zatwierdzone w UE w dniu 24 listopada 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
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
Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Aktywa niematerialne” – Wyjaśnienia na temat akceptowalnych metod amortyzacyjnych - zatwierdzone w UE w dniu 2 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
Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 41 „Rolnictwo” – Uprawy roślinne - zatwierdzone w UE w dniu 23 listopada 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
Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze - zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” – Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych - 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

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017r

<p>Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16, MSR 24 oraz MSR 38) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 lub po tej dacie)</p>	<p>nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 15 grudnia 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 lub po tej dacie)</p>	<p>nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p><b>Na dzień 21 lutego 2017 roku następujące nowe standardy oraz zmiany do standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE przy czym nie weszły jeszcze w życie</b></p>	<p><b>Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie</b></p>
<p>MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” - zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p><b>Na dzień 21 lutego 2017 roku następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, ale jeszcze nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE</b></p>	<p><b>Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie</b></p>
<p>MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpocząć procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie)</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017r

<p>Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy)</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności)</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” – Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie)</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie)</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” – Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 12 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie, a zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>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)</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

## 11. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Rzeczowe aktywa trwałe własne	293 523	272 621	272 043
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	381	381	381
<b>Razem</b>	<b>293 904</b>	<b>273 002</b>	<b>272 424</b>

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Odsetki	0	0	0
Różnice kursowe	0	0	0
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego aktywowane w rzeczowym majątku trwałym.

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	30.09.2017	31.12.2016
Koszty	0	0	0
Umorzenie	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	0	0	0

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	środki trwałe w budowie	zaliczki na środki trwałe w budowie	środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2016</b>									
<b>Koszty</b>	<b>28 681</b>	<b>181 073</b>	<b>76 900</b>	<b>16 538</b>	<b>6 660</b>	<b>3 068</b>			<b>312 920</b>
<b>Umorzenie</b>		<b>-6 744</b>	<b>-23 326</b>	<b>-8 236</b>	<b>-3 047</b>				<b>-41 353</b>
Odpisy aktualizujące									
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>28 681</b>	<b>174 329</b>	<b>53 574</b>	<b>8 302</b>	<b>3 613</b>	<b>3 068</b>			<b>271 567</b>
<b>Stan na 31-12-2016</b>									
<b>Koszty</b>	<b>27 939</b>	<b>184 839</b>	<b>83 167</b>	<b>17 959</b>	<b>6 994</b>	<b>3 254</b>			<b>324 152</b>
Zwiększenia w tym:	-742	3 766	7 079	1 830	366	186			12 485
-nabycia		3 766	7 079	1 830	366	2 110			15 151
-przeniesienia	-742					-1 924			-2 666
-inne									
Zmniejszenia w tym:			-812	-409	-32				-1 253
-zbycie			-544	-401					-945
-inne			-268	-8	-32				-308
<b>Umorzenie</b>	<b>-1</b>	<b>-8 717</b>	<b>-29 905</b>	<b>-9 367</b>	<b>-3 541</b>				<b>-51 531</b>
Zwiększenia w tym:	-1	-1 973	-7 230	-1 441	-526				-11 171
-amortyzacja	-1	-1 973	-7 230	-1 441	-526				-11 171
-inne									
Zmniejszenia			651	310	32				993
-zbycie			527	305					832
-przeniesienia									
-inne			124	5	32				161
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnięcia odpisów aktualizujących									
<b>Wartość netto</b>	<b>27 938</b>	<b>176 122</b>	<b>53 262</b>	<b>8 592</b>	<b>3 453</b>	<b>3 254</b>	-	-	<b>272 621</b>



**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

Stan na 30-09-2017									
<b>Koszty</b>	<b>27 939</b>	<b>184 839</b>	<b>83 167</b>	<b>17 959</b>	<b>6 994</b>	<b>3 254</b>			<b>324 152</b>
Zwiększenia, w tym:		106	10 888	4 578	423	24 398			40 393
-nabycia		90	398	94	423	24 070			25 075
-przeniesienia		16							16
-inne			10 490	4 484		328			15 302
Zmniejszenia, w tym:	-1 842		-6 700	-125		-4 476			13 143
-zbycie	-216		-6 665	-125					7 006
-inne	-1 626		-35			-4 476			6 137
<b>Umorzenie</b>		<b>-8 717</b>	<b>-29 905</b>	<b>-9 367</b>	<b>-3 541</b>				<b>-51 530</b>
Zwiększenia, w tym:		-1 477	-4 214	-1 151	-382				7 225
-amortyzacja		-1 477	-4 214	-1 151	-382				7 225
-inne									
Zmniejszenia, w tym:			751	125					876
-zbycie			716	125					841
-przeniesienia									
-inne			35						35
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnięcia odpisów aktualizujących									
<b>Wartość netto</b>	<b>26 096</b>	<b>174 751</b>	<b>53 987</b>	<b>12 019</b>	<b>3 494</b>	<b>23 176</b>			<b>293 523</b>

## Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	budynki i budowle	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2016</b>	<b>15 272</b>	<b>154 687</b>	<b>169 959</b>
Nabycia nowych nieruchomości		2 059	2 059
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej		8 381	8 381
Różnice kursowe z przeliczenia			

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017r

Przeniesienia do i z zapasów			
Sprzedaż		-668	-668
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
<b>Stan na 31-12-2016</b>	<b>15 272</b>	<b>164 459</b>	<b>179 731</b>
Nabycia nowych nieruchomości			
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej			
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów		13 149	13 149
Sprzedaż		-1 460	-1 460
<b>Stan na 30-09-2017</b>	<b>15 272</b>	<b>176 148</b>	<b>191 420</b>

### Nota 3. Wartości niematerialne

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Wartości niematerialne własne	16 949	17 372	17 389
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
<b>Razem</b>	<b>16 949</b>	<b>17 372</b>	<b>17 389</b>

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Koszty	2 885	2 885	2 885
Umorzenie	-677	-412	-324
<b>Razem</b>	<b>2 208</b>	<b>2 473</b>	<b>2 562</b>

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
<b>Stan na 2016-01-01</b>						
Koszty		13 026	5 430			18 456
Umorzenie			-1 135			-1 135

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

Odpisy aktualizujące						
<b>Wartość księgowa netto</b>	-	<b>13 026</b>	<b>4 295</b>	-	-	<b>17 321</b>
<b>Stan na 2016-12-31</b>						
<b>Koszty</b>		<b>13 026</b>	<b>5 430</b>			<b>18 456</b>
Zwiększenia, w tym:						
-nabycia			611			611
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia, w tym:						
-zbycie						
-inne						
<b>Umorzenie</b>			<b>-1 135</b>			<b>-1 135</b>
Zwiększenia, w tym:						
-amortyzacja			-560			-560
-inne						
Zmniejszenia, w tym:						
-zbycie						
-przeniesienia						
-inne						
<b>Wartość netto</b>	-	<b>13 026</b>	<b>4 346</b>	-	-	<b>17 372</b>
<b>Stan na 2017-09-30</b>						
<b>Koszty</b>		<b>13 026</b>	<b>6 041</b>			<b>19 067</b>
Zwiększenia, w tym:						
-nabycia			54			54
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia, w tym:						
-zbycie						
-inne						
<b>Umorzenie</b>			<b>-1 695</b>			<b>-1 695</b>
Zwiększenia, w tym:						
-amortyzacja			-477			-477
-inne						
Zmniejszenia, w tym:						
-zbycie						
-przeniesienia						
-inne						
<b>Wartość netto</b>	-	<b>13 026</b>	<b>3 923</b>	-	-	<b>16 949</b>

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

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



**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

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

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

Aktywa finansowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych			
Inne	3 698	9 692	8 810
<b>Razem</b>	<b>3 698</b>	<b>9 692</b>	<b>8 810</b>

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 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	30.09.2017
<b><u>Długoterminowe aktywa finansowe</u></b>	<b><u>6 192</u></b>	<b><u>145</u></b>	<b><u>-6 117</u></b>	<b><u>220</u></b>

##### w jednostkach powiązanych

- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
<b><u>w pozostałych jednostkach</u></b>	<b><u>6 192</u></b>	<b><u>145</u></b>	<b><u>-6 117</u></b>	<b><u>220</u></b>
- 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	<b><u>6 192</u></b>	<b><u>145</u></b>	<b><u>-6 117</u></b>	<b><u>220</u></b>
<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>3 500</b>		<b>-22</b>	<b>3 478</b>

##### w jednostkach zależnych i współzależnych

- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				

##### w jednostkach stowarzyszonych

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017r

- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b>w pozostałych jednostkach</b>	<b>3 500</b>		<b>-22</b>	<b>3 478</b>
- udziały lub akcje (notowane)				
- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
-aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki	<b>3 500</b>		<b>-22</b>	<b>3 478</b>
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b>Razem</b>	<b>9 692</b>	<b>145</b>	<b>-6 139</b>	<b>3 698</b>

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM Development S.A	PBDiM Kobylarnia S.A.	Expo Mazury S.A.	Mirbud Kazachstan Sp. z o.o.
Aktywa razem	325 656	166 912	186 721	
Zobowiązania długoterminowe	21 032	50 176	27 236	
Zobowiązania krótkoterminowe	28 204	62 326	75 091	
Kapitał własny	276 420	54 410	81 394	
Bezpośredni udział w kapitale	86,28%	100,00%	63,29%	100,00%
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	86,28%	100,00%	99,99%	100,00%
Przychody ze sprzedaży	65 389	150 506	15 911	
Zysk (strata) netto	5 488	3 475	-725	
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	5 488	3 475	-725	

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych pośrednio	Marywilka 44 Sp. z o.o.	JHM 1 Sp. z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.	JHM 3 Sp. z o.o.
Aktywa razem	169 451	19 134	13 772	2
Zobowiązania długoterminowe	29 401	9 229	2 191	0
Zobowiązania krótkoterminowe	16 998	701	2 785	0
Kapitał własny	123 052	9 204	8 796	2
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpśredni)	86,28%	86,28%	86,28%	86,28%
Przychody ze sprzedaży	28 739	776	526	0
Zysk (strata) netto	5 184	679	184	-2
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	5 184	679	184	-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:	Stan na:
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
<b><u>Należności długoterminowe</u></b>	<b><u>15 947</u></b>	<b><u>16 327</u></b>	<b><u>16 195</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych	15 947	16 327	16 195
<b><u>Należności krótkoterminowe</u></b>	<b><u>319 841</u></b>	<b><u>209 399</u></b>	<b><u>306 339</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	163 489	94 107	170 675
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	1 048	527	519
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	6 429	1 754	1 756
kwoty przekazane na dostawy	4 075	357	186
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	13 319	122	2 676
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	29 881	26 072	20 288
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	101 600	86 460	110 239
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>335 788</u></b>	<b><u>225 726</u></b>	<b><u>322 534</u></b>

Struktura wiekowa krótkoterminowych należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
<b><u>Należności handlowe brutto</u></b>	<b><u>303 004</u></b>	<b><u>229 244</u></b>	<b><u>304 995</u></b>
Nieprzeterminowane	208 961	189 014	262 012
przeterminowane do 3 miesięcy	58 378	13 751	17 204
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	3 264	1 439	1 820
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	4 594	2 023	1 683
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	27 807	23 017	22 276
odpis aktualizujący należności	-2 993	-3 518	-3 144
<b><u>Należności handlowe netto</u></b>	<b><u>300 011</u></b>	<b><u>225 726</u></b>	<b><u>301 851</u></b>

## Nota 7. Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)

Inne aktywa	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
<b>Inne aktywa długoterminowe</b>	<b>1 237</b>	<b>1 286</b>	<b>3 319</b>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	1 237	1 286	3 319
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane			
<b>Inne aktywa krótkoterminowe</b>	<b>2 558</b>	<b>2 585</b>	<b>6 272</b>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	2 558	2 585	6 272
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane			
<b>Razem</b>	<b>3 795</b>	<b>3 871</b>	<b>9 591</b>

## Nota 8. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Materiały	11 270	14 582	16 946
Półprodukty i produkty w toku	64 628	77 081	91 443
Produkty gotowe	26	82	71
Towary	47 751	51 703	53 243
Kontrakty deweloperskie zakończone	46 751	40 036	30 468
<b>Razem</b>	<b>170 426</b>	<b>183 484</b>	<b>192 171</b>

Nie wystąpiły okoliczności wskazujące na potrzebę stworzenia odpisów aktualizujących zapasów.



**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

## Nota 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 988	33 030	28 423
Lokaty terminowe	14 509	11 456	8 012
Inne aktywa pieniężne			
<b>Razem</b>	<b>21 497</b>	<b>44 486</b>	<b>36 435</b>

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

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

## Nota 11. Kapitały

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Wyemitowany kapitał podstawowy	8 249	8 249	8 249
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	100 012	80 533	80 533
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej			
Skumulowane pozostałe dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej			
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	170 544	170 544	170 544
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	15 752	19 479	18 672
Różnice kursowe z przeliczenia			
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	53 554	51 959	50 617
<b>Razem</b>	<b>348 110</b>	<b>330 764</b>	<b>328 616</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

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
<b><u>Razem na początek okresu</u></b>	<b><u>82 493</u></b>	<b><u>8 249</u></b>	-	-	-
<b><u>Razem na koniec okresu</u></b>	<b><u>82 493</u></b>	<b><u>8 249</u></b>	-	-	-
<b><u>Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</u></b>	<b><u>82 493</u></b>	<b><u>8 249</u></b>	-	-	-

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

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

Struktura kapitału akcyjnego	Jerzy Mirgos	Nationale-Nederlande OFE	Pozostali akcjonariusze
<b>Stan na 31-12-2016</b>			
Posiadane akcje zwykłe	33 057 350	10 193 049	39 242 101
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	40,07%	12,36%	47,57%
Udział w zysku	40,07%	12,36%	47,57%
Udział w głosach	40,07%	12,36%	47,57%
<b>Stan na 30-09-2017</b>			
Posiadane akcje zwykłe	33 057 350	10 193 049	39 242 101
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	40,07%	12,36%	47,57%
Udział w zysku	40,07%	12,36%	47,57%
Udział w głosach	40,07%	12,36%	47,57%
<b>Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</b>			
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%

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

Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących	Jerzy Mirgos - Prezes Zarządu	Dariusz Jankowski - Przewodniczący rady nadzorczej
<b>Stan na 31-12-2016</b>		
Posiadane akcje zwykłe	33 057 350	39
Posiadane akcje uprzywilejowane		
Udział w kapitale	40,07%	0,00%

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017r

Udział w zysku	40,07%	0,00%
Udział w głosach	40,07%	0,00%
<b>Stan na 30-09-2017</b>		
Posiadane akcje zwykłe	33 057 350	39
Posiadane akcje uprzywilejowane		
Udział w kapitale	40,07%	0,00%
Udział w zysku	40,07%	0,00%
Udział w głosach	40,07%	0,00%
<b>Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</b>		
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%

### Nota 12. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
<b>Rezerwy długoterminowe</b>	<b>1 980</b>	<b>1 650</b>	<b>1 346</b>
rezerwa na odprawy emerytalne	810	689	696
pozostałe rezerwy długoterminowe	1 170	961	650
<b>Rezerwy krótkoterminowe</b>	<b>3 304</b>	<b>2 399</b>	<b>2 058</b>
rezerwa na odprawy emerytalne	355	433	297
rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 000	1 000	1 000
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 949	966	761
<b>Razem</b>	<b>5 284</b>	<b>4 049</b>	<b>3 404</b>

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r

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

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
<b><u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u></b>	<b><u>223 423</u></b>	<b><u>194 138</u></b>	<b><u>248 027</u></b>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	206 189	182 294	236 192
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	17 234	11 845	11 835
Pozostałe			
<b><u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u></b>	<b><u>106 775</u></b>	<b><u>66 088</u></b>	<b><u>96 531</u></b>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	97 467	58 747	85 190
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	9 308	7 340	11 341
Pozostałe			
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>330 198</u></b>	<b><u>260 226</u></b>	<b><u>344 558</u></b>

### Nota 14. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
<b><u>Zobowiązania długoterminowe</u></b>	<b><u>45 242</u></b>	<b><u>44 058</u></b>	<b><u>46 111</u></b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	21 264	21 494	19 016
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	23 978	22 564	27 095
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<b><u>Zobowiązania krótkoterminowe</u></b>	<b><u>211 646</u></b>	<b><u>203 477</u></b>	<b><u>190 287</u></b>

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017r

Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	145 959	164 444	155 172
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
Zaliczki otrzymane	5 801	5 150	2 416
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	46 627	20 813	19 565
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	3 283	2 818	2 781
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych			
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	9 976	10 251	10 353
<b>Razem</b>	<b>256 888</b>	<b>247 535</b>	<b>236 398</b>

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
<b>Zobowiązania handlowe</b>	<b>167 223</b>	<b>185 938</b>	<b>174 188</b>
nieprzeterminowane	148 200	161 705	151 051
przeterminowane do 3 miesięcy	11 233	18 134	17 125
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	5 145	4 635	3 952
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	2 589	1 464	2 060
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	56		
<b>Przeterminowane razem</b>	<b>19 023</b>	<b>24 233</b>	<b>23 137</b>

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

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
<b>Długoterminowe</b>	<b>64 524</b>	<b>64 524</b>	<b>73 572</b>
Przychody rozliczane w czasie	64 524	64 524	73 572
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>26 662</b>	<b>23 206</b>	<b>35 664</b>
Przychody rozliczane w czasie	26 662	23 206	35 664
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
<b>Razem</b>	<b>91 186</b>	<b>87 730</b>	<b>109 216</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

## Nota 16. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN		w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług</b>	<b>228 620</b>	<b>547 892</b>	<b>216 801</b>	<b>505 806</b>
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	228 620	547 892	216 801	505 806
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	<b>15 788</b>	<b>30 096</b>	<b>10 983</b>	<b>21 783</b>
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	15 788	30 096	10 983	21 783
<b>Razem</b>	<b>244 408</b>	<b>577 988</b>	<b>227 784</b>	<b>527 592</b>

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN		w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług</b>	<b>228 620</b>	<b>547 892</b>	<b>216 801</b>	<b>505 806</b>
- sprzedaż krajowa	228 620	547 892	216 801	505 806
- sprzedaż eksportowa				
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	<b>15 788</b>	<b>30 096</b>	<b>10 983</b>	<b>21 783</b>
- sprzedaż krajowa	15 788	30 096	10 983	21 783
- sprzedaż eksportowa				
<b>Razem</b>	<b>244 408</b>	<b>577 988</b>	<b>227 784</b>	<b>527 592</b>

W branży budowlanej występuje sezonowość sprzedaży rocznej wynikająca z procesów produkcyjnych przebiegających w budownictwie oraz z cyklu na rynku usług budowlano – montażowych. Z uwagi na uwarunkowania technologiczne i atmosferyczne większość prac budowlanych prowadzona jest w okresie od marca do listopada. Możliwe opóźnienia wynikające z warunków atmosferycznych są zakładane w harmonogramach realizacji inwestycji i nie zagrażają ich terminowemu zakończeniu.

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

### Nota 17. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN		w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>208 135</b>	<b>487 026</b>	<b>185 774</b>	<b>443 680</b>
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	208 135	487 026	185 774	443 680
<b>Wartość sprzedanych towarów i materiałów</b>	<b>13 902</b>	<b>26 519</b>	<b>10 103</b>	<b>20 414</b>
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	13 902	26 519	10 103	20 414
<b>Razem</b>	<b>222 037</b>	<b>513 545</b>	<b>195 877</b>	<b>464 094</b>

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN		w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>208 135</b>	<b>487 026</b>	<b>185 774</b>	<b>443 680</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	208 135	487 026	185 774	443 680
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
<b>Wartość sprzedanych towarów i materiałów</b>	<b>13 902</b>	<b>26 519</b>	<b>10 103</b>	<b>20 414</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	13 902	26 519	10 103	20 414
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
<b>Razem</b>	<b>222 037</b>	<b>513 545</b>	<b>195 877</b>	<b>464 094</b>

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2016 do 30.09.2016
Amortyzacja	7 702	8 756
Zużycie materiałów i energii	103 846	80 938
Usługi obce	378 986	406 933
Podatki i opłaty, w tym:	4 192	4 067
Wynagrodzenia	38 146	31 308
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	7 253	5 788
Pozostałe koszty rodzajowe	13 734	12 151



## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017r

Wartość sprzedanych towarów i materiałów	26 519	20 414
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
<b>Razem</b>	<b>580 378</b>	<b>570 355</b>

### Nota 18. Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN		w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016
Koszty sprzedaży	-1 167	-3 468	-939	-2 850
Koszty zarządu	-9 482	-29 910	-8 210	-27 195
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne				
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne				
Koszty restrukturyzacji				
Wynik z rozliczeń spraw sądowych				
Wynik na zbyciu nieinwestycyjnych aktywów trwałych	49	220	95	361
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych				
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych				
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych				
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych				
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych				
Dywidendy				
Odsetki	43	197	98	216
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	-332	-761	-2 295	-2 323
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych				
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej	268	1 147	557	1 072
Inne przychody	4 653	14 432	3 453	10 310
Inne koszty	-4 570	-14 320	-2 421	-8 463
<b>Przychody razem</b>	<b>5 013</b>	<b>15 996</b>	<b>4 203</b>	<b>11 959</b>
<b>Koszty razem</b>	<b>15 551</b>	<b>48 459</b>	<b>13 865</b>	<b>40 831</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys. PLN		w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016
Dywidendy do jednostek powiązanych				
Dywidendy do jednostek pozostałych				
Odsetki do jednostek powiązanych				
Odsetki do jednostek pozostałych	261	300	31	31
Przychody ze sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych				
Koszt własny sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych				
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych				
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych				
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających				
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających				
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				
Ujemne różnice kursowe				
<b>Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej</b>	<b>261</b>	<b>300</b>	<b>31</b>	<b>31</b>

Inne przychody	w tys. PLN		w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016
Dotacje otrzymane	2 284	6 891	2 279	6 882
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych	2 108	7 241	1 143	3 397
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek				
<b>Razem</b>	<b>4 392</b>	<b>14 132</b>	<b>3 422</b>	<b>10 279</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

Inne koszty	w tys. PLN		w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016
Darowizny	37	118	39	119
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych				
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	4 533	14 202	2 382	8 344
<b>Razem</b>	<b>4 570</b>	<b>14 320</b>	<b>2 421</b>	<b>8 463</b>

## Nota 19. Koszty finansowe

Koszty finansowe	w tys. PLN		w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016
Odsetki od kredytów	3 024	8 597	3 116	8 857
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	267	695	178	420
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych				
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek	135	447	270	560
Wycena instrumentów kapitałowych				
Odsetki z tytułu umów faktoringowych	177	611	202	624
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych				
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych				
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek				
<b>Koszty razem finansowe</b>	<b>3 603</b>	<b>10 350</b>	<b>3 766</b>	<b>10 461</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

## Nota 20. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2016 do 30.09.2016
Podatek dochodowy część bieżąca	3 171	4 027
Podatek dochodowy część odroczone	1 112	807
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
<b>Razem podatek dochodowy</b>	<b>4 283</b>	<b>4 834</b>

Podatek odroczone	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>19 941</b>	<b>18 684</b>	<b>16 419</b>
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	385	369	394
- z tytułu pozostałych rezerw	2 734	2 969	4 125
- z tytułu naliczonych odsetek	10	78	8
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	397	27	450
- z tytułu wyceny inwestycji			
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	731	490	4 655
- z tytułu strat z lat ubiegłych	2 919	7 363	
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych			
- z tytułu różnic kursowych			
- pozostałe	12 765	7 388	6 787
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>24 984</b>	<b>22 615</b>	<b>22 299</b>
- z tytułu naliczonych odsetek, kar umownych	588	54	1
- z tytułu wyceny inwestycji	7 132	6 637	4 391
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	7 403	3 744	8 988
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	8 865	10 543	6 759
- z tytułu różnic kursowych			
- z tytułu wartości firmy			
- pozostałe	996	1 636	2 160
<b><u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto</u></b>	<b><u>-5 043</u></b>	<b><u>-3 931</u></b>	<b><u>-5 080</u></b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

## Nota 21. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2016 do 30.09.2016
<b>Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat</b>		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		
Zyski i straty aktuarialne		
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		
<b>Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</b>		
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		
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	-	-
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		
<b>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</b>	-	-

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

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

## Nota 22. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2016 do 30.09.2016
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	15 752	18 672
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		
<b>Razem</b>	<b>15 752</b>	<b>18 672</b>
<b>Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk</b>	<b>82 493</b>	<b>82 493</b>
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>	<b><u>0,19</u></b>	<b><u>0,23</u></b>
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)		
<b>Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję</b>	<b>15 752</b>	<b>18 672</b>
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk		
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk		
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk</b>	<b>82 493</b>	<b>82 493</b>
<b>Rozwodniony zysk na jedną akcję</b>	<b><u>0,19</u></b>	<b><u>0,23</u></b>

## Segmenty operacyjne

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

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

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	571 177	65 389	30 024	15 911	682 501	-104 513	577 988
Koszt własny sprzedaży	-529 380	-51 285	-18 647	-16 199	-615 511	-101 966	-513 545
Zysk brutto na sprzedaży	41 797	14 104	11 377	-288	66 990	-2 547	64 443
EBIT	17 658	7 539	8 010	760	33 967	-1 987	31 980
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	10 074	6 809	7 459	-725	23 617	-1 987	21 630
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-2 052	-1 321	-1 316		-4 689	-406	-4 283
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	8 022	5 488	6 143	-725	18 928	-1 581	17 347
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>							
Zysk (strata) z działalności zaniechanej							
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b>8 022</b>	<b>5 488</b>	<b>6 143</b>	<b>-725</b>	<b>18 928</b>	<b>-1 581</b>	<b>17 347</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2017 do 30.09.2017
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	<b>250 915</b>	<b>27 683</b>	<b>9 847</b>	<b>3 983</b>	<b>292 428</b>	<b>-48 020</b>	<b>244 408</b>
Koszt własny sprzedaży	-240 923	-21 084	-6 108	-3 670	-271 785	-49 748	-222 037
Zysk brutto na sprzedaży	<b>9 992</b>	<b>6 599</b>	<b>3 739</b>	<b>313</b>	<b>20 643</b>	<b>1 728</b>	<b>22 371</b>
EBIT	4 147	2 870	2 440	825	10 282	1 551	11 833
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	<b>1 462</b>	<b>2 664</b>	<b>2 199</b>	<b>355</b>	<b>6 680</b>	<b>1 551</b>	<b>8 230</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	269	-510	-400		-641	-264	-905
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	<b>1 731</b>	<b>2 154</b>	<b>1 799</b>	<b>355</b>	<b>6 039</b>	<b>1 286</b>	<b>7 325</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>							
Zysk (strata) z działalności zaniechanej							
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b>1 731</b>	<b>2 154</b>	<b>1 799</b>	<b>355</b>	<b>6 039</b>	<b>1 286</b>	<b>7 325</b>



**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	659 536	17 086	29 621	12 292	698 535	-170 943	527 592
Koszt własny sprzedaży	-589 141	-13 658	-17 908	-12 316	-633 023	-168 929	-464 094
Zysk brutto na sprzedaży	50 395	3 428	11 713	-24	65 512	-2 014	63 498
EBIT	30 178	-153	7 061	742	37 828	-3 025	34 626
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	22 305	540	5 319	-974	27 190	-3 025	24 165
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-4 000	-124	-929		-5 053	-219	-4 834
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	18 305	416	4 390	-974	22 137	-2 806	19 331
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>							
Zysk (strata) z działalności zaniechanej							
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b>18 305</b>	<b>416</b>	<b>4 390</b>	<b>-974</b>	<b>22 137</b>	<b>-2 806</b>	<b>19 331</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.07.2016 do 30.09.2016
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	275 800	6 350	10 291	6 359	298 800	-71 016	227 784
Koszt własny sprzedaży	-254 321	-5 243	-5 898	-6 252	-271 715	-75 838	-195 877
Zysk brutto na sprzedaży	21 479	1 107	4 393	107	27 085	4 822	31 907
EBIT	13 312	388	2 876	563	17 139	5 106	22 245
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	10 633	377	2 418	-55	13 373	5 106	18 479
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-2 193	-58	-446		-2 697	-911	-3 608
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	8 440	319	1 972	-55	10 676	4 195	14 871
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>							
Zysk (strata) z działalności zaniechanej							
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b>8 440</b>	<b>319</b>	<b>1 972</b>	<b>-55</b>	<b>10 676</b>	<b>4 195</b>	<b>14 871</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	30.09.2017	30.09.2017	30.09.2017	30.09.2017	30.09.2017	30.09.2017
Aktywa trwałe	458 941	130 538	107 314	182 812	879 605	-340 286	539 319
Aktywa obrotowe	360 984	195 118	3 635	3 909	563 646	-45 928	517 718
<b>Aktywa razem</b>	<b>819 925</b>	<b>325 656</b>	<b>110 949</b>	<b>186 721</b>	<b>1 443 251</b>	<b>-386 214</b>	<b>1 057 037</b>
Kapitał własny	302 993	276 420	52 198	83 394	715 005	-366 895	348 110
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	187 443	20 038	40 740	91 760	339 981	-1 092	338 889
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	329 489	29 198	18 011	11 567	388 265	-18 227	370 038
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>819 925</b>	<b>325 656</b>	<b>110 949</b>	<b>186 721</b>	<b>1 443 251</b>	<b>-386 214</b>	<b>1 057 037</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	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
Aktywa trwałe	589 361	102 068	216 380	183 903	1 091 712	-579 499	512 212
Aktywa obrotowe	497 899	205 993	3 156	3 439	710 487	-267 034	443 453
<b>Aktywa razem</b>	<b><u>1 087 261</u></b>	<b><u>308 061</u></b>	<b><u>219 535</u></b>	<b><u>187 342</u></b>	<b><u>1 802 199</u></b>	<b><u>-846 533</u></b>	<b><u>955 666</u></b>
Kapitał własny	381 428	270 932	145 884	75 418	873 662	-542 898	330 764
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	338 344	21 486	59 029	33 072	451 931	-124 946	326 985
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	367 489	15 643	14 623	78 851	476 605	-178 689	297 917
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b><u>1 087 261</u></b>	<b><u>308 061</u></b>	<b><u>219 535</u></b>	<b><u>187 342</u></b>	<b><u>1 802 199</u></b>	<b><u>-846 533</u></b>	<b><u>955 666</u></b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017r**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2016	30.09.2016	30.09.2016	30.09.2016	30.09.2016	30.09.2016	30.09.2016
Aktywa trwałe	428 326	131 933	74 914	177 790	812 963	-311 765	501 198
Aktywa obrotowe	409 308	213 162	899	5 306	628 675	-84 808	543 867
<b><u>Aktywa razem</u></b>	<b><u>837 634</u></b>	<b><u>345 095</u></b>	<b><u>75 813</u></b>	<b><u>183 096</u></b>	<b><u>1 441 638</u></b>	<b><u>-396 573</u></b>	<b><u>1 045 065</u></b>
Kapitał własny	289 762	269 089	38 281	64 860	661 992	-333 376	328 616
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	222 523	48 351	17 716	105 448	394 038	-2 683	391 355
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	325 349	27 655	19 816	12 788	385 608	-60 514	325 094
<b><u>Razem kapitały i zobowiązania</u></b>	<b><u>837 634</u></b>	<b><u>345 095</u></b>	<b><u>75 813</u></b>	<b><u>183 096</u></b>	<b><u>1 441 638</u></b>	<b><u>-396 573</u></b>	<b><u>1 045 065</u></b>

## 12. Informacje dodatkowe do skonsolidowanego raportu kwartalnego

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

Najważniejszymi dokonaniem Emitenta w raportowanym okresie było:

- ✓ Wypełnianie portfela zamówień Grupy Kapitałowej Emitenta o wartości około 1,4 mld PLN na lata 2017-2018 (ponad 550 mln zł pozostało na rok 2018), (w tym realizacja trzech znaczących kontraktów budowlanych w sektorze drogowym: odcinek drogi ekspresowej S-3, odcinek drogi S-5, obwodnica Bolkowa)
- ✓ Umocnienie pozycji konkurencyjnej w sektorze obiektów magazynowych i centrów logistycznych (dalsze rozszerzanie współpracy z PANATTONI EUROPE i innymi międzynarodowymi deweloperami powierzchni magazynowych)
- ✓ zdywersyfikowanie rodzajów realizowanych inwestycji (m.in. rozszerzenie zakresu realizacji o obiekty biurowe)
- ✓ systematyczne zwiększanie wielkości i wartości realizowanych projektów budowlanych

W raportowanym okresie do umów zawartych przez Spółki Grupy, a mających znaczną w skali Spółki wartość oraz znaczenie dla działalności Emitenta i jego Grupy Kapitałowej możemy zaliczyć:

#### MIRBUD S.A.

*Tabela: Umowy zawarte przez MIRBUD S.A. w okresie od 01.07.2017r. do 30.09.2017r. w tys. zł*

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2017-07-17	34.209	JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach	Wybudowanie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z lokalami usługowymi wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą zewnętrzną przy ul. Reymonta 31 w Skierniewicach w stanie deweloperskim oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku
2017-07-24	48.234 (list intencyjny)	Panattoni Development Europe sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	List intencyjny na budowę hali magazynowo-logistycznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Natolinie gm. Nowosolna
2017-08-25	19.466	Zarząd Powiatu Wrzesińskiego z siedzibą we Wrześni	Budowa Centrum Badań i Rozwoju Nowoczesnych technologii w celu realizacji projektu pn. Rozwój Szkolnictwa Zawodowego na terenie powiatu wrzesińskiego
2017-09-14 (zwrot podpisanej umowy przez Inwestora)	40.681	Panattoni Development Europe Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie,	Budowa budynku magazynowego z pomieszczeniami technicznymi i rezerwą pod części biurowe wraz z odpowiednio zagospodarowaną infrastrukturą w Sosnowcu w ramach PANATTONI PARK SOSNOWIEC.
2017-09-14 (zwrot podpisanej umowy przez Inwestora)	95.584	PDC INDUSTRIAL CENTER 45 Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie,	Budowa budynku magazynowego oraz pomieszczenia biurowo-socjalnego w Kiełmini gmina Stryków

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017 r.**

**PBDiM KOBYLARNIA S.A.**

*Tabela: Istotne umowy zawarte przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. w okresie od 01.07.2017r. do 30.09.2017r. w tys. zł*

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto)	Kontrahent	Przedmiot umowy
2017-08-01	15.000	BGK	Aneks zmieniający termin obowiązywania umowy kredytowej kredytu w rachunku bieżącym – wydłużenie okresu kredytowania do dnia 30.09.2018
2017-08-10	76.400	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie	Projekt i budowa obwodnicy Inowrocławia w ciągu drogi krajowej nr 15 i 25 (łącznie) o długości około 4,880 km

**Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT**

*Tabela: Istotne umowy zawarte przez JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.07.2017r. do 30.09.2017r. w tys. zł*

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto)	Kontrahent	Przedmiot umowy
2017-07-17	34.209	JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach	wybudowanie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z lokalami usługowymi wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą zewnętrzną przy ul. Reymonta 31 w Skierniewicach w stanie

W okresie od 01.07.2017r do 30.09.2017r pozostałe Spółki z Grupy nie zawierały umów mających znaczenie dla ich działalności oraz dla całej Grupy Kapitałowej.

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

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

**Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.**

W branży budowlanej występuje sezonowość sprzedaży rocznej wynikająca z procesów produkcyjnych przebiegających w budownictwie oraz z cyklu na rynku usług budowlano – montażowych. Z uwagi na uwarunkowania technologiczne i atmosferyczne większość prac budowlanych prowadzona jest w okresie od marca do listopada.

Możliwe opóźnienia wynikające z warunków atmosferycznych są zakładane w harmonogramach realizacji inwestycji i nie zagrażają ich terminowemu zakończeniu.

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

W bieżącym kwartale Spółki z Grupy Kapitałowej nie dokonały emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

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

W raportowanym okresie Emitent nie wypłacał dywidendy oraz nie składał deklaracji odnośnie dywidendy

## **Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane rozszerzone sprawozdanie finansowe za III kwartał 2017r, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta.**

Do zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe na dzień 30.09.2017r, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe Emitenta należy zaliczyć następujące zdarzenia:

### **MIRBUD S.A.**

Po dniu, na które sporządzono sprawozdanie finansowe MIRBUD S.A. zawarł następujące umowy mające znaczną w skali Spółki wartość oraz jej znaczenie dla działalności Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

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

<b>Data zawarcia umowy</b>	<b>Wartość umowy (netto) w tys. zł</b>	<b>Kontrahent</b>	<b>Przedmiot umowy</b>
<b>2017-10-11</b>	16.236	Skarb Państwa – Komendant Wojewódzkiej Policji w Szczecinie z siedzibą w Komendzie Wojewódzkiej Policji w Szczecinie	Wykonanie robót budowlanych związanych z realizacją zadania inwestycyjnego pn. „KPP Białogard - budowa nowej siedziby przy ul. Kołobrzeskiej”
<b>2017-10-17</b>	29.247	Spinko Moto Sp. z o.o. z siedzibą w Lesznie	Wykonanie robót budowlanych związanych z budową hali przemysłowej z zapleczem biurowym wraz z niezbędną infrastrukturą
<b>2017-11-09</b>	16.201	Gmina-Miasto Świnoujście, z siedzibą w Świnoujściu.	Realizacja zamówienia publicznego p.n.: „Budowa Przedszkola Miejskiego w Świnoujściu przy ul. Bydgoskiej oraz rozbudowa ul. Bydgoskiej”.

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



**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017 r.**

## Sprawozdawczość Grupy wg segmentów rynku (rozszerzenie, z uwzględnieniem wyłączeń konsolidacyjnych)

Wybrane elementy skonsolidowanego rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów %	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów %	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży %
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2017 do 30.09.2017
Sprzedaż usług budowlano-montażowych	202 895	83,01	191 175	86,10	11 720	5,78
Działalność deweloperska	27 664	11,32	21 508	9,69	6 156	22,25
Działalność związana z wynajmem nieruchomości	9 866	4,04	5 684	2,56	4 182	42,39
Działalność wystawowo targowa	3 983	1,63	3 670	1,65	313	7,86
<b>Razem</b>	<b>244 408</b>	<b>100,00</b>	<b>222 037</b>	<b>100,00</b>	<b>22 371</b>	<b>9,15</b>

Wybrane elementy skonsolidowanego rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów %	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów %	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży %
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.07.2016 do 30.09.2016
Sprzedaż usług budowlano-montażowych	205 197	90,08	178 543	91,15	26 654	12,99
Działalność deweloperska	5 937	2,61	5 184	2,65	753	12,68
Działalność związana z wynajmem nieruchomości	10 291	4,52	5 898	3,01	4 393	42,69
Działalność wystawowo targowa	6 359	2,79	6 252	3,19	107	1,68
<b>Razem</b>	<b>227 784</b>	<b>100,00</b>	<b>195 877</b>	<b>100,00</b>	<b>31 907</b>	<b>14,01</b>

Wartość przychodów Grupy w III kwartale 2017 roku względem analogicznego okresu 2016 roku uległa podwyższeniu o ok. 11%. Wynikało to głównie z faktu osiągnięcia przez Grupę znacznie większych przychodów z działalności deweloperskiej (wzrost przychodów o 21 727 tys zł). Wartość przychodów z pozostałych segmentów działalności nie uległa istotnym zmianom.

W III kwartale 2017r Grupa osiągnęła dodatni wynik finansowy we wszystkich podstawowych segmentach działalności. Rentowność sprzedaży Grupy w tym okresie względem analogicznego okresu 2016r uległa obniżeniu o 4,86 p.p. Zmianie uległa również rentowność poszczególnych segmentów działalności Grupy. Podwyższeniu uległa rentowność sprzedaży brutto uzyskiwana na działalności deweloperskiej (wzrost o ok. 9,6 p.p.) i działalności wystawowo targowej o 6,18 p.p. , natomiast obniżeniu rentowność robót budowlano-montażowych (spadek o 6,18 p.p.) do wysokości

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017 r.

5,78 %. Wysoki poziom rentowności utrzymuje nadal segment wynajmu nieruchomości powyżej 42 %  
Spadek rentowności robót budowlano-montażowych w okresie III kwartału 2017r wynikał z faktu poniesienia znacznych kosztów związanych z zakończeniem realizacji kontraktu Budowy Hali Podium w Gliwicach.

Wybrane elementy skonsolidowanego rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów %	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów %	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży %
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
Sprzedaż usług budowlano- montażowych	466 664	80,74	427 414	83,23	39 250	8,41
Działalność deweloperska	65 370	11,31	51 709	10,07	13 661	20,90
Działalność związana z wynajmem nieruchomości	30 043	5,20	18 223	3,55	11 820	39,34
Działalność wystawowo targowa	15 911	2,75	16 199	3,15	-288	-1,81
<b>Razem</b>	<b>577 988</b>	<b>100,00</b>	<b>513 545</b>	<b>100,00</b>	<b>64 443</b>	<b>11,15</b>

Wybrane elementy skonsolidowanego rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów %	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów %	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży %
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016
Sprzedaż usług budowlano- montażowych	469 595	89,01	420 513	90,61	49 082	10,45
Działalność deweloperska	16 084	3,05	13 355	2,88	2 729	16,97
Działalność związana z wynajmem nieruchomości	29 621	5,61	17 910	3,86	11 711	39,54
Działalność wystawowo targowa	12 292	2,33	12 316	2,65	-24	-19,53
<b>Razem</b>	<b>527 592</b>	<b>100,00</b>	<b>464 094</b>	<b>100,00</b>	<b>63 498</b>	<b>12,04</b>

Wartość przychodów Grupy w trzech kwartałach 2017 roku względem analogicznego okresu 2016 roku uległa podwyższeniu o ok. 9,5%. Wynikało to głównie z faktu osiągnięcia przez Grupę znacznie większych przychodów z działalności deweloperskiej ( wzrost przychodów o 49.286 tys. zł) i działalności wystawowo –targowej ( wzrost przychodów o 3.619 tys. zł). Wartość przychodów ze sprzedaży w pozostałych segmentach działalności nie uległa znaczącym zmianom.

Wpłynęło to również na strukturę sprzedaży Grupy po III kwartałach 2017r., która uległa znacznym zmianom w stosunku do roku ubiegłego. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Grupy stanowiły usługi budowlano-montażowe ok. 81% całości sprzedaży. (Obniżenie udziału w całości przychodów Grupy o ponad 8 p.p.)

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017 r.

W okresie sprawozdawczym znacznie wzrósł udział przychodów z działalności deweloperskiej w całości sprzedaży o ponad 8 p.p. oraz utrzymał się na zbliżonym poziomie udział przychodów z wynajmu nieruchomości inwestycyjnej.

Na uwagę zasługuje systematyczny wzrost udziału w przychodach ze sprzedaży przychodów z działalności wystawowo targowej z 2,33 % w III kwartałach 2016 do 2,75% w III kwartałach roku 2017.

Zmiana struktury sprzedaży w Grupie wynikała głównie z:

- ✓ Sprzedaży w ciągu trzech kwartałów bieżącego roku 225 lokali mieszkalnych i 149 garaży/miejsc postojowych w porównaniu do 70 lokali mieszkalnych i 31 garaży/miejsc postojowych w analogicznym okresie roku 2016. Największy wpływ na wielkość sprzedaży miało oddanie do użytkowania pod koniec I kwartału inwestycji w Katowicach oraz sprzedaż mieszkań w II etapie inwestycji w Koninie, a także sprzedaż mieszkań w dwu niewielkich inwestycjach w Łowiczu. Pozostałe lokale mieszkalne sprzedano w inwestycjach zrealizowanych w poprzednich latach, położonych w Skierniewicach, Żyrardowie, Helu, Rumii, Rawie Mazowieckiej i Brzezinach koło Łodzi.
- ✓ Realizacji przez MIRBUD S.A. na zlecenie JHM DEVELOPEMENT S.A. nowych inwestycji deweloperskich w Katowicach, Koninie, Łowiczu (przychody podlegają wyłączeniu konsolidacyjnemu).
- ✓ Utrzymania poziomu sprzedaży usług w sektorze wynajmu nieruchomości.
- ✓ Skoncentrowaniu się MIRBUD S.A. na realizacji najbardziej rentownych prestiżowych projektów.

W III kwartałach 2017r Grupa osiągnęła dodatni wynik finansowy we wszystkich podstawowych segmentach działalności (za wyjątkiem EXPO MAZURY S.A.). Rentowność sprzedaży Grupy w tym okresie względem analogicznego okresu 2016r uległa nieznacznemu obniżeniu o 0,9 p.p..

Zmianie uległa również rentowność poszczególnych segmentów działalności Grupy. Podwyższeniu uległa rentowność sprzedaży brutto uzyskiwana na działalności deweloperskiej (wzrost o ok. 4 p.p.) i działalności wystawowo targowej o 17,72 p.p., natomiast obniżeniu rentowność robót budowlano montażowych (spadek o 2,04 p.p.) do wysokości 8,41 %. Wysoki poziom rentowności utrzymuje nadal segment wynajmu nieruchomości na poziomie prawie 40 %

Spadek rentowności robót budowlano montażowych w trzech kwartałach 2017r wynikał przede wszystkim z obniżenia się rentowności robót budowlano – montażowych w segmencie budynków użytku publicznego a w szczególności z faktu poniesienia znacznych kosztów związanych z zakończeniem realizacji kontraktu Budowy Hali Podium w Gliwicach.

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

W okresie objętym raportem nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej MIRBUD. Nie wystąpiły także zmiany dotyczące połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017 r.**

---

jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji czy zaniechania działalności.

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

Emitent nie publikował prognoz na rok 2017.

W dniu 12.03.2015r w raporcie bieżącym nr 10/2015 Zarząd spółki zależnej Emitenta - JHM DEVELOPMENT S.A. przedstawił prognozę wyników finansowych Grupy JHM w latach 2015-2017. Jednocześnie Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. oświadczył, że będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy podjęcie uchwały o wypłacie dywidendy za rok 2015 na poziomie 20-30% zysku netto.

W dniu 12.08.2016r w raporcie bieżącym nr 21/2016 Zarząd spółki zależnej Emitenta - JHM DEVELOPMENT S.A. dokonał korekty prognozy następującej treści. W 2017 roku Zarząd Spółki prognozuje:

- rentowność netto na poziomie 11-12%, oraz
- przychody na poziomie 90-100 mln złotych.

Na korektę prognozy wyników Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPEMENT miała wpływ zmiana jednego z głównych celów operacyjnych. Przesunięcie terminu dalszej rozbudowy Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 na 2017 rok. Tym samym planowany wzrost przychodów oraz wzrost rentowności zostanie przesunięty na kolejne lata. Nie uległy zmianie pozostałe dwa cele operacyjne, na których oparto prognozę:

1. Rozszerzenie oferty mieszkań bazując na aktualnym banku ziemi, umożliwiającym budowę blisko 1800 lokali.
2. Uruchomienie począwszy od 2015 roku kilku inwestycji mieszkaniowych, m.in.: w Rumi, Katowicach, Łowiczu i Koninie oraz ich zakończenie na przełomie lat 2016/2017, co umożliwi zwiększenie sprzedaży do blisko 300 mieszkań rocznie.

W dniu 08.11.2017r w raporcie bieżącym nr 17/2017 Zarząd Spółki zależnej Emitenta – JHM DEVELOPEMENT S.A. dokonał korekty prognozy:

Korekta dotyczy:

- prognozy przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT na koniec 2017 roku i osiągnięcie przychodów na poziomie 135-140 mln złotych. Na korektę prognozy przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej ma wpływ spodziewany wysoki poziom sprzedaży lokali w IV kwartale br. Tym samym zakładany poziom sprzedaży mieszkań na koniec 2017 r. zostanie przekroczony i wyniesie 360-375 lokali mieszkalnych. Nie ulegają zmianie pozostałe cele operacyjne objęte opublikowaną prognozą.

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

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

Informacje zostały przedstawione w **nocie nr 11 – Kapitały** do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2017r- 30.09.2017r

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

Informacje zostały przedstawione w **nocie nr 11 – Kapitały** do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2017r- 30.09.2017r

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

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

W okresie objętym niniejszym raportem:

- a) nie toczyły się żadne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta
- b) toczyły się postępowania dotyczące dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta. Informacje nt. toczących się postępowań i wierzytelności, których łączna wartość stanowi co najmniej 10 % na dzień sporządzenia raportu, które przedstawione są w **nocie nr 26 – Sprawy sądowe.**

Rezerwy na przyszłe zobowiązania, które mogą powstać z toczących się postępowań sądowych tworzone są w drodze szczegółowej analizy ryzyka ich powstania. Na dzień sporządzenia raportu Zarząd Emitenta nie widzi ryzyka powstania zobowiązań wobec Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.

Odpisy aktualizujące wartość należności tworzone są w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Na dzień sporządzenia raportu Zarząd Emitenta nie widzi ryzyka utraty wartości należności od Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.

**Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.**

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

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

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

- JHM DEVELOPMENT S.A. na realizację inwestycji deweloperskich
- MARYWILSKA 44 Sp z o.o. na refinansowanie nakładów inwestycyjnych
- PRDiM KOBYLARNIA S.A. na realizację kontraktów budowlanych
- EXPO MAZURY S.A. (wcześniej EXPO ARENA S.A.) na realizację inwestycji

Na dzień 30.09.2017r stan poręczeń kredytów przedstawia poniższa tabela:

*Tabela: Poręczenia udzielone przez MIRBUD S.A. wg stanu na 30.09.2017r.*

L.p.	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania na dzień 30.09.2017r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	7 000	1 971	27.12.2017r.
2	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o..	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	49 500	23 340	02.05.2028r.
3	JHM DEVELOPMENT S.A..	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK	89 912	0	31.05.2026r.
4	JHM 1 sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A	9 967	9 675	30.09.2031r.
5	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie spłaty wierzytelności	4 501	4 501	29.10.2019r.
6	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie spłaty wierzytelności	6 085	6 085	29.10.2019r.
7	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A.	21 143		15.02.2019r.
8	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A.	3 000		30.03.2018r.
9	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A.	60 000	29 577	30.09.2019r.
10	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A.	30 000	9 614	30.09.2019r.
11	EXPO MAZURY S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK	75 0000	26 541	27.03.2029r.
<b>Razem</b>			<b>356 108</b>	<b>111 214</b>	

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017 r.**

Spółka PBDiM KOBYLARNIA S.A. udzieliła poręczenia na rzecz spółki MIRBUD S.A. z tytułu kredytu na realizację obwodnicy Inowrocławia.

*Tabela: Poręczenia udzielone przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. wg stanu na 30.09.2017r.*

Lp	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania na dzień 30.09.2017r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	MIRBUD S.A.	Kredyt obrotowy w linii odnawialnej BGK	50 000	2 000	30.11.2017r.
2	MIRBUD S.A.	Kredyt obrotowy w linii odnawialnej BGK	35 000	34 932	30.06.2018r.
3	MIRBUD S.A.	Kredyt obrotowy w linii odnawialnej BGK	15 000	13 802	31.03.2018r.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła poręczeń na rzecz spółki zależnej JHM 2 Sp. z o.o. Poręczenie dotyczy kredytu zaciągniętego przez spółkę na działalność inwestycyjną.

*Tabela: Poręczenia i gwarancje udzielone przez JHM DEVELOPMENT S.A. dla spółek Grupy stan na 30.09.2017r.*

Lp	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania na 30.09.2017	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	JHM 2 Sp. z o.o.	Poręczenie kredytu na rzecz ALIOR BANK SA	8 500	2 301	31.12.2024

Spółka zależna MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. udzieliła gwarancji bankowych celem zabezpieczenia zapłaty czynszu dla Miejskiego Przedsiębiorstwa Robót Ogrodniczych Sp. z o.o. oraz dla Zarządu Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Białołęka M. St. Warszawy. Ponadto udzielono spółce MIRBUD S.A. poręczenia umowy faktoringu zawartej z AOW Faktoring S.A.

*Tabela: Poręczenia i gwarancje udzielone przez MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. stan na 30.09.2017r.*

Lp	Podmiot, któremu udzielono zabezpieczenia	Tytuł	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na 30.09.2017	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Ogrodniczych S. z o.o. oraz Z G N Dzielnicy Białołęka	Gwarancja zabezpieczająca zapłatę czynszu - Deutsche Bank PBC SA	1 800	1 800	27.12.2017

Pozostałe spółki z Grupy nie udzielały poręczeń i gwarancji.

Warunki udzielania poręczeń wewnątrz grupowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD zostały ustalone w umowie o świadczeniu usług z dnia 29.12.2012r.



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

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

Najważniejszym czynnikiem wpływającym na rozwój jest koniunktura w krajowym sektorze budowlanym, która w bezpośredni sposób jest uzależniona od stopy wzrostu PKB, poziomu inwestycji krajowych, czy pozycji konkurencyjnej Spółek z Grupy MIRBUD określającej ich zdolność do pozyskiwania kontraktów i klientów. Ta z kolei w ocenie Zarządu jednostki dominującej zależeć będzie przede wszystkim od:

### Czynników zewnętrznych

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

### Czynników wewnętrznych

- / dobrej kondycji finansowej Spółek z Grupy w szczególności MIRBUD S.A.,
- / ugruntowanej pozycji w sektorze budownictwa kubaturowego przemysłowego,
- / systematycznego rozwoju Grupy w branży inżynieryjno-drogowej,
- / systematycznego wypełniania portfela zamówień na lata 2017 – 2019,
- / zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2017 – 2019,
- / dalszego rozwijania działalności deweloperskiej poprzez realizację projektów w Katowicach, Rumii, Bydgoszczy, Zakopanem,
- / dalszego systematycznego rozwoju spółki MARYWILSKA 44 sp. z o.o. oraz rozbudowy Centrum Handlowego,
- / wysokości poziomu marży na realizacji kontraktów osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji oraz ulepszanie rozwiązań technicznych realizacji budowy, także dzięki realizacji procesu opracowania i wdrażania informatycznego systemu zarządzania (nowoczesny system zarządzania w opinii Emitenta wpłynie na poprawę kontroli nad działalnością operacyjną dzięki szczegółowym bieżącym analizom poszczególnych



**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017 r.**

---

projektów, usprawni ewidencję finansów, wpłynie pozytywnie na efektywność pracy i ograniczy ryzyko działalności podstawowej),

- /// ustabilizowania się na wysokim poziomie sprzedaży jednostek mieszkalnych w realizowanych inwestycjach deweloperskich,
- /// dalszych inwestycji w nowoczesny park maszynowy,
- /// zmian cen materiałów budowlanych i usług podwykonawczych,
- /// dostępności i kosztów zatrudnienia wykwalifikowanej kadry technicznej,
- /// osiągnięcia zgodnych z planowanymi wynikami finansowymi przez spółki zależne w Grupie.

## Jednostkowa informacja finansowa MIRBUD S.A. za III kwartał 2017 roku

### 13. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>372 391</b>	<b>369 174</b>	<b>368 423</b>
Rzeczowe aktywa trwałe		40 838	46 985	46 810
Nieruchomości inwestycyjne		7 075		
Wartości niematerialne		2 211	2 481	2 572
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)		319 919	317 335	314 671
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.				
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe				
Aktywa biologiczne				
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 348	2 373	2 195
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)				2 175
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>280 622</b>	<b>237 460</b>	<b>314 408</b>
Zapasy		241	3 828	2 918
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego				
Należności handlowe i pozostałe należności		260 039	214 070	283 047
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)		3 478	3 500	2 650
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		15 216	14 166	25 090
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)		1 648	1 897	703
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży				
<b>Aktywa razem</b>		<b>653 013</b>	<b>606 634</b>	<b>682 831</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017 r.**

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
<b>Kapitał własny</b>		<b>248 583</b>	<b>244 306</b>	<b>246 923</b>
Wyemitowany kapitał podstawowy		8 249	8 249	8 249
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		4 277	5 593	8 210
Pozostałe kapitały		236 057	230 464	230 464
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>151 551</b>	<b>131 424</b>	<b>202 842</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		8 134	8 224	9 363
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe		150	150	150
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań		108 007	102 081	159 319
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe		35 260	20 968	34 010
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)				
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>252 879</b>	<b>230 904</b>	<b>234 064</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe		1 270	1 301	1 226
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań		79 600	49 734	57 887
Zobowiązania handlowe i pozostałe		170 087	176 476	168 157
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego			628	998
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)		1 922	2 765	4 798
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży				
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	-	<b>653 013</b>	<b>606 634</b>	<b>682 831</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017 r.**

## 14. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN		w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody ze sprzedaży		182 489	420 671	191 733	477 774
Koszt własny sprzedaży		176 030	393 790	182 734	448 356
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>		<b>6 459</b>	<b>26 881</b>	<b>8 999</b>	<b>29 418</b>
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności					
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej		2 822	6 661	1 570	6 110
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej		5 632	21 590	7 294	18 248
<b>EBIT</b>		<b>3 649</b>	<b>11 952</b>	<b>3 275</b>	<b>17 280</b>
Koszty finansowe		2 126	6 586	2 439	7 505
<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</b>		<b>1 523</b>	<b>5 366</b>	<b>836</b>	<b>9 775</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną		188	1 089	328	1 565
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>1 711</b>	<b>4 277</b>	<b>508</b>	<b>8 210</b>
<b>Działalność zaniechana</b>					
Przychody z działalności zaniechanej					
Koszty działalności zaniechanej					
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem</b>					
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną					
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>					
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>		<b>1 711</b>	<b>4 277</b>	<b>508</b>	<b>8 210</b>
Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN		w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat					
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków					
<b>Inne całkowite dochody netto</b>					
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
<b>Łączne całkowite dochody</b>		<b>1 711</b>	<b>4 277</b>	<b>508</b>	<b>8 210</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017 r.**

## 15. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2017</b>	<b>8 249</b>	<b>129 937</b>			<b>106 120</b>			<b>244 306</b>
Łączne zyski (straty) za okres		4 277						<u>4 277</u>
Łączne inne całkowite dochody		4 277						<u>4 277</u>
Wkłady właścicieli								
Wypłaty na rzecz właścicieli								
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli								
Pozostałe zmiany w kapitale własnym								
<b>Stan na 30-09-2017</b>	<b>8 249</b>	<b>134 214</b>			<b>106 120</b>			<b>248 583</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017 r.**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2016</b>	<b>8 249</b>	<b>124 344</b>			<b>106 120</b>			<b>238 713</b>
Łączne zyski (straty) za okres		8 210						<u>8 210</u>
Łączne inne całkowite dochody		<b>8 210</b>						<u>8 210</u>
Wkłady właścicieli								
Wypłaty na rzecz właścicieli								
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli								
Pozostałe zmiany w kapitale własnym								
<b>Stan na 30-09-2016</b>	<b>8 249</b>	<b>132 554</b>			<b>106 120</b>			<b>246 923</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017 r.**

## 16. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN		w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>1 523</b>	<b>5 366</b>	<b>836</b>	<b>9 775</b>
Amortyzacja		987	2 911	948	2 857
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych					
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-65	-218		-287
Koszty finansowania zewnętrznego		2 126	6 586	2 439	7 505
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		57 745	10 920	-32 635	-8 355
Zmiana stanu należności		-41 846	-45 969	-296	-51 955
Zmiana stanu zapasów		3 587	3 587	-1 347	-867
Zmiana stanu rezerw		-21	-121		-1 121
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		-240	-325	-82	-121
Inne zmiany w kapitale obrotowym		2 030	2 819	34 110	-545
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>25 826</b>	<b>-14 444</b>	<b>3 973</b>	<b>-43 114</b>
Zapłacony podatek dochodowy		-1 010	-1 647	-368	-607
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>24 816</b>	<b>-16 091</b>	<b>3 605</b>	<b>-43 721</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		65	6 167		375
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-26	-201		-20
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych					
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-7 075	-7 075		
Splata udzielonych pożyczek		-28	22	550	550
Udzielenie pożyczek					
Sprzedaż pozostałych inwestycji					10 000
Nabycie pozostałych inwestycji			-8 700		
Otrzymane dywidendy i odsetki		240	325	1 873	1 912
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej			500		
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną					-1 639
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-6 824</b>	<b>-8 962</b>	<b>2 423</b>	<b>11 178</b>
Wpływy od akcjonariuszy					
Wyплаты na rzecz właścicieli					

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017 r.

Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		55 503	20 033	88 731
Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-7 341	-20 391	-20 490	-44 710
Splaty zobowiązań z tytułu leasingu	-802	-2 423	-389	-3 785
Splaty pozostałych zobowiązań finansowych				
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-2 126	-6 586	-2 439	-7 505
Pozostałe wpływy finansowe				
Pozostałe wydatki finansowe				
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>	<b>-10 269</b>	<b>26 103</b>	<b>-3 285</b>	<b>32 731</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7 493	14 166	22 347	24 902
<b>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>7 723</b>	<b>1 050</b>	<b>2 743</b>	<b>188</b>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych				
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>15 216</b>	<b>15 216</b>	<b>25 090</b>	<b>25 090</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania				

### Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN		w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016
Koszty sprzedaży				
Koszty zarządu	-3 607	-10 626	-3 315	-9 395
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne				
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne				
Koszty restrukturyzacji				
Wynik z rozliczeń spraw sądowych				
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	65	218	0	287
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych				
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych				
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych				
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych				
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych				
Dywidendy				
Odsetki	240	325	82	121



## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017 r.

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	268	1 147	557	1072
Inne przychody	2 249	4 971	931	4 630
Inne koszty	2 025	11 964	3 979	8 853
<b>Przychody razem</b>	<b>2 822</b>	<b>6 661</b>	<b>1 570</b>	<b>6 110</b>
<b>Koszty razem</b>	<b>5 632</b>	<b>22 590</b>	<b>7 294</b>	<b>18 248</b>

### Koszty finansowe

Koszty finansowe	w tys. PLN		w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016
Odsetki od kredytów	1 738	5 334	2 063	6 114
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	77	196	68	204
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych				176
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek	134	445	106	387
Wycena instrumentów kapitałowych				
Odsetki z tytułu umów faktoringowych	177	611	202	624
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych				
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych				
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek				
<b>Koszty razem finansowe</b>	<b>2 126</b>	<b>6 586</b>	<b>2 439</b>	<b>7 505</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017 r.**

## Nota 23. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Transakcje z jednostkami powiązаныmi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązаныe nieposiadające powiązań kapitałowych		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2016 do 30.09.2016
Przychody ze sprzedaży	41 616	38 727						
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek								
Pozostałe przychody	1 738	1 056						
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych								
Nabycie usług i inne koszty operacyjne	100 002	152 989						
Nabycia aktywów trwałych								
Koszty odsetek		176						
Pozostałe koszty	1 576	1 765					404	405
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń								

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017 r.

---

Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe	8 784	16 838						
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe	11 855	45 920						

---

Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017 r.

## Nota 24. 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:	Stan na:
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016	30.09.2017	31.12.2016
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	3 478	3 500	2 650	-	-
Pochodne instrumenty finansowe									
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej									
Należności handlowe i inne					335 788	225 726	322 534		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					21 497	44 486	36 435		
Pozostałe aktywa finansowe					220	6 192	6 160		
<b>Razem Aktywa finansowe</b>	-	-	-	-	<b>360 983</b>	<b>279 904</b>	<b>367 779</b>	-	-
Przychody z dywidend									
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-	497	692	247	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych					1 147	1 966	1 072		
Odwroćenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	-	-	-	-	-3 112		-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji									
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-		-	-
<b>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych</b>	-	-	-	-	<b>1 644</b>	<b>-454</b>	<b>1 319</b>	-	-

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017 r.

*Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. według stanu na dzień 30 września 2017 roku.*

Nazwa jednostki	Spółka zobowiązana	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	15 000	PLN		14 977	WIBOR 1M+marża	24.06.2018	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	21 000	PLN	6 588	1 464	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
mBANK	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	18 400	1 200	WIBOR 1M+marża	30.06.2018	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	12 000	PLN		9 975	WIBOR 1M+marża	30.11.2017	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	34 932		WIBOR 1M+marża	30.06.2018	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	MIRBUD S.A.	25 000	PLN		2 000	WIBOR 1M+marża	30.11.2017	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	MIRBUD S.A.	15 000	PLN		13 802	WIBOR 1M+marża	31.03.2018	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu	MIRBUD S.A.	50 000	PLN		5 553	WIBOR 1M+marża	28.02.2018	hipoteki na nieruchomościach
Agencja Rozwoju Przemysłu	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	19 750	9 000	WIBOR 1M+marża	31.12.2020	hipoteki na nieruchomościach
Mercedes-Benz	MIRBUD S.A.	635	PLN	276	114	WIBOR 1M+marża	31.07.2020	cesja z polisy ubezpieczeniowej
BOŚ BANK	MIRBUD S.A.	25 000	PLN	23 814		WIBOR 1M+marża	01.08.2019	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
BOŚ BANK	MIRBUD S.A.	5 000	PLN		4 996	WIBOR 1M+marża	01.08.2018	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
MFACTORING	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		8 217	WIBOR 1M+marża	14.03.2018	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
KUKE FINANSE	MIRBUD S.A.	5 000	PLN		5 000	WIBOR 1M+marża	bezterminowo	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
Bank Spółdzielczy	JHM DEVELOPMENT S.A.	6 000	PLN		3 000	7,25%	31.03.2018	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM DEVELOPMENT S.A.	5 990	PLN	2 074		5,75%	31.12.2019	hipoteka na nieruchomościach

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017 r.**

<b>Bank Spółdzielczy</b>	JHM DEVELOPEMENT S.A.	6 469	PLN	2 392		5,75%	31.10.2020	hipoteka na nieruchomościach
<b>Bank BPS</b>	JHM DEVELOPEMENT S.A.	29 088	PLN	1 545		WIBOR 3M+marża	03.08.2019	hipoteka na nieruchomościach
<b>Bank BPS</b>	JHM DEVELOPEMENT S.A.	24 960	PLN	10 318		WIBOR 3M+marża	31.12.2019	hipoteka na nieruchomościach
<b>Bank BPS</b>	JHM DEVELOPEMENT S.A.	2 175	PLN	1341		WIBOR 3M+marża	31.12.2019	hipoteka na nieruchomościach
<b>ALIOR BANK</b>	JHM 2 sp. z o.o.	8 500	PLN	2 053	248	6,83%	31.12.2024	hipoteka, poręczenie
<b>ALIOR BANK</b>	JHM Development	44 956	PLN			4,63%	31.05.2023	Poręczenie , przelew wierzytelności
<b>DEUTSCHE BANK PBC</b>	Marywilska 44 sp z o.o.	33 000	PLN	20 886	2 454	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	Poręczenie , depozyt 1 800 tys. zł
<b>DEUTSCHE BANK PBC</b>	Marywilska 44 sp. z o.o.	4 000	PLN		1 971	WIBOR 1M+marża	08.12.2017	Poręczenie , przelew wierzytelności
<b>DEUTSCHE BANK PBC</b>	JHM 1 sp. z o.o.	2 350	EUR	9 086	589	EUROIBOR +marża	30.09.2031	hipoteka, poręczenie
<b>ALIOR BANK</b>	EXPO MAZURY S.A.	37 500	PLN	23 158	3 293	WIBOR 3M+marża	27.03.2026	Hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
<b>BGK</b>	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	30 000	PLN	29 576		WIBOR 1M+marża	30.09.2019	hipoteka, poręczenie
<b>BGK</b>	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	15 000	PLN		9 614	WIBOR 3M+marża	30.09.2018	hipoteka, poręczenie
<b>Razem kredyty i pożyczki grupa MIRBUD</b>				<b>206 189</b>	<b>97 467</b>			

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017 r.

*Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółki z Grupy MIRBUD według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku.*

Nazwa jednostki	Spółka zobowiązana	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	15 000	PLN		9 824	WIBOR 1M+marża	24.05.2017	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	21 000	PLN	7 686	1 464	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
MBANK	MIRBUD S.A.	15 000	PLN	11 800	1 200	WIBOR 1M+marża	31.05.2017	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	12 000	PLN		8 753	WIBOR 1M+marża	31.10.2017	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	7 669		WIBOR 1M+marża	30.06.2018	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	MIRBUD S.A.	25 000	PLN	34		WIBOR 1M+marża	30.11.2017	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	MIRBUD S.A.	15 000	PLN	14 811		WIBOR 1M+marża	31.03.2018	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu	MIRBUD S.A.	50 000	PLN	1 852	11 111	WIBOR 1M+marża	28.02.2018	hipoteki na nieruchomościach
Agencja Rozwoju Przemysłu	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	25 750	9 000	WIBOR 1M+marża	31.12.2020	hipoteki na nieruchomościach
Mercedes-Benz	MIRBUD S.A.	635	PLN	367	115	WIBOR 1M+marża	31.07.2020	cesja z polisy ubezpieczeniowej
BOŚ BANK	MIRBUD S.A.	25 000	PLN	24 914	82	WIBOR 1M+marża	01.08.2019	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
BOŚ BANK	MIRBUD S.A.	5 000	PLN		4 914	WIBOR 1M+marża	01.08.2018	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
Bank Spółdzielczy	JHM DEVELOPMENT S.A.	6 000	PLN	2 700	1 200	6,55%	31.03.2018	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM DEVELOPEMENT S.A.	6 000	PLN	2 478		5,75%	31.12.2019	hipoteka na nieruchomościach

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017 r.**

<b>Bank BPS</b>	JHM DEVELOPMENT S.A.	29 088	PLN	25 986		WIBOR 3M+marża	03.08.2019	hipoteka na nieruchomościach
<b>Bank BPS</b>	JHM DEVELOPMENT S.A.	2 030	PLN		800	WIBOR 3M+marża	03.04.2017	hipoteka na nieruchomościach
<b>Bank BPS</b>	JHM DEVELOPMENT S.A.	24 960	PLN	9 277		WIBOR 3M+marża	31.12.2019	hipoteka na nieruchomościach
<b>Bank BPS</b>	JHM DEVELOPMENT S.A.	2 175	PLN	563		WIBOR 3M+marża	31.12.2019	hipoteka na nieruchomościach
<b>ALIOR BANK</b>	JHM DEVELOPMENT S.A.	13 100	PLN	3 331	24	WIBOR 3M+marża	30.11.2018	hipoteka, poręczenie
<b>ALIOR BANK</b>	JHM 2 sp. z o.o.	8 500	PLN	2 234	271	6,83%	31.12.2024	hipoteka, poręczenie
<b>DEUTSCHE BANK PBC</b>	MARYWILSKA 44 sp. z o.o.	35 635	PLN	5 584	1 318	WIBOR 3M+marża	28.12.2020	poręczenie , depozyt 1 800 tys. zł
<b>DEUTSCHE BANK PBC</b>	MARYWILSKA 44 sp. z o.o.	4 000	PLN		1 368	WIBOR 1M+marża	08.12.2017	poręczenie , przelew wierzytelności
<b>DEUTSCHE BANK PBC</b>	JHM 1 sp. z o.o.	2 350	EUR	9 783	615	EURIBOR +marża	30.09.2031	hipoteka, poręczenie
<b>GETIN NOBLE BANK S.A.</b>	JHM DEVELOPMENT S.A.	30 000	PLN			WIBOR 3M+marża	20.09.2018	hipoteka na nieruchomościach
<b>ALIOR BANK</b>	EXPO MAZURY S.A.	37 500	PLN	25 475	3 088	WIBOR 3M+marża	27.03.2026	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
<b>BGK</b>	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	15 000	PLN			WIBOR 3M+marża	02.08.2017	hipoteka, poręczenie
<b>Razem kredyty i pożyczki grupa MIRBUD</b>				<b>182 294</b>	<b>55 147</b>			



## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017 r.

*Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółki z Grupy MIRBUD według stanu na dzień 30 września 2016 roku.*

Nazwa jednostki	Spółka zobowiązana	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	15 000	PLN		12 024	WIBOR 1M+marża	24.05.2017	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	21 000	PLN	8 052	1 464	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
MBANK	MIRBUD S.A.	15 000	PLN	12 100	1 200	WIBOR 1M+marża	31.05.2017	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	12 000	PLN		11 655	WIBOR 1M+marża	31.10.2016	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	35 000		WIBOR 1M+marża	30.06.2018	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	MIRBUD S.A.	25 000	PLN	24 937		WIBOR 1M+marża	30.11.2017	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	MIRBUD S.A.	15 000	PLN	15 000		WIBOR 1M+marża	31.03.2018	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu	MIRBUD S.A.	50 000	PLN	5 555	11 111	WIBOR 1M+marża	28.02.2018	hipoteki na nieruchomościach
Agencja Rozwoju Przemysłu	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	28 750	9 000	WIBOR 1M+marża	31.12.2020	hipoteki na nieruchomościach
Mercedes-Benz	MIRBUD S.A.	635	PLN	397	115	WIBOR 1M+marża	31.07.2020	cesja z polisy ubezpieczeniowej
BOŚ BANK	MIRBUD S.A.	25 000	PLN	24 944		WIBOR 1M+marża	01.08.2019	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
BOŚ BANK	MIRBUD S.A.	5 000	PLN		5 000	WIBOR 1M+marża	01.08.2018	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
Bank Spółdzielczy	JHM DEVELOPMENT S.A.	6 000	PLN	3 000	1 200	6,55%	31.03.2018	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM DEVELOPEMENT S.A.	6 000	PLN	3 444		5,75%	31.12.2019	hipoteka na nieruchomościach

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017 r.**

<b>Bank BPS</b>	JHM DEVELOPMENT S.A.	29 088	PLN	27392		WIBOR 3M+marża	03.08.2019	hipoteka na nieruchomościach
<b>Bank BPS</b>	JHM DEVELOPMENT S.A.	3 030	PLN		1 340	WIBOR 3M+marża	03.04.2017	hipoteka na nieruchomościach
<b>Bank BPS</b>	JHM DEVELOPMENT S.A.	24 960	PLN	4 252		WIBOR 3M+marża	31.12.2019	hipoteka na nieruchomościach
<b>ALIOR BANK</b>	JHM DEVELOPMENT S.A.	15 000	PLN	1 439		5,87%	27.03.2018	hipoteka,
<b>ALIOR BANK</b>	JHM DEVELOPMENT S.A.	13 100	PLN	2 373	5 380	WIBOR 3M+marża	30.11.2018	hipoteka, poręczenie
<b>ALIOR BANK</b>	JHM 2 sp. z o.o.	8 500	PLN	2 301	236	6,83%	31.12.2024	hipoteka, poręczenie
<b>DEUTSCHE BANK PBC</b>	MARYWILSKA 44 sp. z o.o.	34 830	PLN	1 407	5 628	WIBOR 3M+marża	27.12.2017	poręczenie, depozyt 1 800 tys. zł
<b>DEUTSCHE BANK PBC</b>	MARYWILSKA 44 sp. z o.o.	3 500	PLN		2 005	WIBOR 1M+marża	09.12.2016	poręczenie, przelew wierzytelności
<b>DEUTSCHE BANK PBC</b>	JHM 1 sp. z o.o.	2 350	EUR	9 603	512	EURIBOR +marża	30.09.2031	hipoteka, poręczenie
<b>GETIN NOBLE BANK S.A.</b>	JHM DEVELOPMENT S.A.	30 000	PLN		375	WIBOR 3M+marża	20.09.2018	hipoteka na nieruchomościach
<b>ALIOR BANK</b>	EXPO MAZURY S.A.	37 500	PLN	26 246	3 088	WIBOR 3M+marża	27.03.2026	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
<b>BGK</b>	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	15 000	PLN		13 857	WIBOR 3M+marża	02.08.2017	hipoteka, poręczenie
<b>Razem kredyty i pożyczki grupa MIRBUD</b>				<b>236 192</b>	<b>85 190</b>			

## **Nota 25. Planowane istotne nakłady inwestycyjne**

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

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017 r.**

## Nota 26. Sprawy sądowe

Sprawy toczące przeciwko sporządzającemu sprawozdanie finansowe	Wartość przedmiotu sporu w tys. PLN	Strona postępowania	Opis i stanowisko zarządu	Ocena ryzyka
o zapłatę	76	Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	Emitent uważa, że roszczenie jest bezpodstawne z uwagi na złożenie Inwestorowi rozliczenia inwestycji.	niskie
o zapłatę	16 956	Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	<p>Emitent uważa roszczenie za bezzasadne z uwagi na okoliczność, iż przyczyny opóźnienia MIRBUD S.A. w dotrzymaniu kamieni milowych wskazanych w § 23 ust. 2 pkt b), c), d), e) i f) Umowy z dnia 8 września 2011 roku w treści ustalonej aneksem nr 1 z dnia 30 września 2013 roku a także przyczyny opóźnienia MIRBUD S.A. w dotrzymaniu terminu zakończenia przedmiotu Umowy były wynikiem okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi wyłącznie Inwestor, a mianowicie wynikały w szczególności z:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- braku uzyskania przez Inwestora w terminie do dnia 31 grudnia 2013 roku decyzji o zmianie pozwolenia na budowę</li> <li>- 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,</li> <li>- nie wykonania przez Inwestora obowiązków akceptacyjnych wynikających z harmonogramu realizacji robót stanowiącego załącznik nr 4b do aneksu nr 1 do umowy,</li> <li>- 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</li> <li>- zlecenia MIRBUD S.A. wykonania robót dodatkowych nie objętych zakresem umowy,</li> <li>- wprowadzenia przez Inwestora ciągłych zmian w trakcie realizacji umowy do zakresu zrealizowanych i wykonywanych robót,</li> <li>- wstrzymania w okresie luty – kwiecień 2014 roku realizacji robót brukarskich w rejonie wjazdu głównego od ulicy Skalnicowej oraz wstrzymania robót powiązanych (zieleni, system nawadniania, elementy reklamowe) oraz uniemożliwienia korzystania przez pozwanego z zjazdu od ul. Skalnicowej – głównego wjazdu na budowę,</li> <li>- uchylania się przez Inwestora od obowiązku dokonania odbioru końcowego przedmiotu umowy w sytuacji kiedy MIRBUD</li> </ul>	niskie

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017 r.

o zapłatę	122	Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	S.A. w dniu 06 czerwca 2014 roku dokonał zgłoszenia gotowości do odbioru, Inwestor dopiero w dniu 23 czerwca 2014r. powołał Komisję Odbioru Końcowego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, zaś sam protokół odbioru końcowego został podpisany dopiero w dniu 1 września 2014 roku (po 86 dniach od zgłoszenia gotowości do odbioru). 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. łącznie	niskie
o zapłatę	32 313		Pozostałe postępowania o niskiej wartości jednostkowej	niskie
<b>Razem</b> <b>49 467</b> -				

Sprawy toczone 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	Polaris 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	Polaris 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	Polaris 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	Polaris Hospitality Enterprises Sp. z o.o.	w dniu 02.12.2015r. wydano nakaz w postępowaniu nakazowym zgodnie z żądaniem pozwu	niskie
o zapłatę	11 558	Inne	Pozostałe postępowania o niskiej wartości jednostkowej	niskie
<b>Razem</b> <b>29 881</b> -				

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017 r.**

---

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

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

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017 r.**

## Nota 27. Zobowiązania warunkowe

Wykaz udzielonych przez emitenta poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN			Wartość zobowiązania tys. PLN			data wygaśnięcia poręczenia dd-mm-rrrr
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	
		30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016	
<b>Wobec jednostek powiązanych</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	49 500	26 930	26 930	23 340	6 902	7 035	02.05.2028
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	7 000	7 000	7 000	1 971	1 368	2 005	27.12.2017
JH M Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	89 912	26 200	26 200	0	3 355	7 753	31.05.2026
JHM 1 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	9 967	10 396	0	9 675	10 398	10 398	30.09.2031
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	30 000	30 000	0	9 614			30.09.2019
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A.	60 000	0	0	29 577	0	0	30.09.2019
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A.	21 143	0	0	0	0	0	15.02.2019
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A.	3 000	0	0		0	0	30.03.2018
EXPO MAZURY S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	75 000	75 000	75 000	26 451	28 562	29 334	27.03.2029
<b>Razem</b>	-	<b>345 522</b>	<b>175 526</b>	<b>135 130</b>	<b>100 628</b>	<b>50 585</b>	<b>46 112</b>	-

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017 r.**

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	219 115	207 446	213 002
Z tytułu usunięcia wad i usterek	77 737	94 138	145 764
<b>Razem</b>	<b><u>296 852</u></b>	<b><u>301 584</u></b>	<b><u>358 766</u></b>

## Nota 28. 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 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:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	303 656	241 041	321 382			
Pożyczki udzielone	3 478	3 500	2 650			
Inne aktywa finansowe						
Inne zobowiązania finansowe						
<b>Razem</b>	<b><u>307 134</u></b>	<b><u>244 541</u></b>	<b><u>324 032</u></b>	-	-	-



**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017 r.**

### Ryzyko zmiany kursów walut

W pierwszych III kwartałach 2017r Spółka MIRBUD S.A. generowała ok. 35% przychodów w walucie euro i była narażona na ryzyko kursowe, co mogło obniżyć efektywność realizowanych kontraktów budowlanych i może mieć wpływ na wielkość przychodów i zysków. Chcąc zminimalizować ryzyko kursowe Spółka w latach poprzednich zabezpieczała poziom kursu walutowego zawierając transakcje typu FORWARD. Na dzień dzisiejszy Zarządy Spółek oceniają ryzyko walutowe jako niskie i nie dokonują zabezpieczeń kursu walutowego.

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR			USD		Inne	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów							
Pożyczki udzielone							
Należności handlowe i pozostałe	28 367	18 843	2 738				
Zobowiązania handlowe i pozostałe							
Środki pieniężne	287	3 352	122				
Inne aktywa finansowe							
<b>Razem</b>	<b>28 654</b>	<b>22 195</b>	<b>2 860</b>				

### 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 perspektywy rozwoju Spółki.

### Ryzyko związane z koniunkturą w branży budowlanej

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

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

### **Ryzyko związane z konkurencją w branży budowlanej**

Stagnacja i spowolnienie wzrostu gospodarczego w wielu krajach Unii Europejskiej powodują wzrost ilości konkurujących podmiotów na Polskim rynku, co przy spowolnieniu polskiego wzrostu gospodarczego i ilości realizowanych w kraju inwestycji przekłada 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 starają 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.

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017 r.

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 któregokolwiek 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

## Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD za III kwartał 2017 r.

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 perspektywy rozwoju.

### **Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska**

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

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

### **Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń**

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 2005-2015 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

**Skonsolidowany rozszerzony raport kwartalny Grupy Kapitałowej MIRBUD  
za III kwartał 2017 r.**

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 29. 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 struktury 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:	Stan na:
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Kredyty, pożyczki, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	330 198	260 226	321 382
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-21 497	-44 486	-36 435
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>308 701</b>	<b>215 740</b>	<b>284 947</b>
Kapitał własny	348 110	330 764	328 616
<b>Kapitał ogółem</b>	<b>656 811</b>	<b>546 504</b>	<b>613 563</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>	<b>47%</b>	<b>39%</b>	<b>46%</b>

## Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd dnia  
**20.11.2017r**

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu

Anna Sołwińska
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych