



GRUPA KAPITAŁOWA ERBUD



**KOMENTARZ ZARZĄDU
DO RAPORTU
ZA I-IV KWARTAŁ 2012 ROKU**

Na zdjęciu: Elektrownia węglowa w Wilhelmshaven

Warszawa, 26 lutego 2013 roku

SPIS TREŚCI

I. GŁÓWNE DANE FINANSOWE GRUPY ERBUD w I-IV KW. 2012 r. oraz ISTOTNE ZDARZENIA I CZYNNIKI RYNKOWE MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE. - 3 -

II. CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE I WEWNĘTRZNE ISTOTNE DLA ROZWOJU GRUPY ERBUD - 5 -

1. CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE - 5 -

- 1.1. Otoczenie makroekonomiczne - 5 -
- 1.2. Rynek budowlany - 5 -

2. CZYNNIKI WEWNĘTRZNE - 5 -

- 2.1. Budownictwo kubaturowe w kraju i za granicą - 6 -
- 2.2. Pozostałe segmenty działalności w Grupie - 7 -
- 2.3. Przychody i koszty operacyjne..... - 8 -

3. PERSPEKTYWY - 8 -

- 3.1. Otoczenie makroekonomiczne - 8 -
- 3.2. Rynek budowlany - 8 -
- 3.3. Kierunki i cele rozwoju Grupy..... - 8 -

III. WYNIKI FINANSOWE - 10 -

1. SPÓŁKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY ERBUD - 10 -

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT GRUPY.....-10-

3. BILANS GRUPY ERBUD.....- 10-

4. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY ERBUD-13-

5. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE-13-

GRUPA ERBUD
KOMENTARZ ZARZĄDU DO RAPORTU
ZA I-IV KWARTAŁ 2012 ROKU

W IV kw. 2012 r.:
PRZYCHODY: 418 615 tys. zł
EBITDA: 9 438 tys. zł
EBIT: 7 153 tys. zł
ZYSK NETTO: 4 530 tys. zł

W I-IV kw. 2012 r.:
PRZYCHODY: 1 384 395 tys. zł
EBITDA: 38 224 tys. zł
EBIT: 30 696 tys. zł
ZYSK NETTO: 17 441 tys. zł
GOTÓWKA: 201 769 tys. zł

Poniższe dane finansowe za okres I-IV kwartał 2012 roku i porównania są oparte o skonsolidowane wyniki finansowe Grupy Kapitałowej. Kontrakty prezentowane poniżej są wyrażone w wartościach netto.

I. GŁÓWNE DANE finansowe GRUPY ERBUD w I-IV KW. 2012 r. oraz ISTOTNE ZDARZENIA I CZYNNIKI RYNKOWE MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE

OTOCZENIE RYNKOWE

- Spowolnienie produkcji budowlano-montażowej w Polsce w 2012 r.: spadek o 1% r/r. W grudniu 2012 roku produkcja budowlano-montażowa spadła o 24,8% r/r.
 - Spadki w segmencie budownictwa sportowo-rekreacyjnego (-32,1% r/r) oraz budownictwa drogowego (-15% r/r), przy wzrostach w segmencie mieszkaniowym (+8,9% r/r), hotelowym (+30,8% r/r), biurowym (+22% r/r) i przemysłowym i magazynowym (+15,4% r/r).
- Spadek zatrudnienia w budownictwie: 1,8% r/r na koniec grudnia 2012 r. Spadek w obszarze wynagrodzeń o 4,5% w grudniu 2012 r.
- Spadek cen produkcji budowlano-montażowej: 1,4% r/r w grudniu 2012 r., utrzymuje się presja na marże w branży budowlanej.

GRUPA ERBUD

- W okresie październik-grudzień 2012 r. Grupa podpisała w sumie 15 kontraktów na łączną kwotę 409 595 tys. zł wobec 20 kontraktów o łącznej wartości 399 000 tys. zł w analogicznym okresie 2011 r. Narastająco w czterech kwartałach 2012 r. Grupa podpisała 103 kontrakty na kwotę 1 439 898 tys. zł, wobec 105 kontraktów na kwotę 1 125 811 tys. zł w analogicznym okresie 2011 r.

- W IV kw. 2012 r. sprzedaż w Grupie Budlex wyniosła 102 mieszkania i lokale użytkowe (*w oparciu o akty notarialne*) wobec 95 w IV kw. 2011 r. Narastająco Grupa sprzedała 220 mieszkań i lokali użytkowych wobec 224 w analogicznym okresie 2011. W przedsprzedaży na 2013-2014 r. Budlex zawarł umowy przedwstępne na 142 mieszkania i lokale użytkowe na kwotę 36 mln zł wobec 189 mieszkań i lokali użytkowych na koniec lutego 2012 r.
- **W IV kw. 2012 r. przychody Grupy Erbud wyniosły 418 615 tys. zł, tj. 0,04% wzrostu r/r.**
 - Segment inżynieryjno-drogowy zanotował niższe przychody o 74% r/r, co jest pochodną strategii spółki w związku z sytuacją w branży.
- **Narastająco w I-IV kw. 2012 r. Grupa miała 1 384 395 tys. zł przychodów, tj. 9,4% spadku r/r., pochodna niższej sprzedaży w segmencie inżynieryjno-drogowym w 2012 r. oraz spowolnienia w segmencie kubaturowym w kraju w I pół. 2012 r.**
 - W IV kw. 2012 r. segment kubaturowy przyspieszył i wzrósł o 20,4% r/r.
- **W IV kw. 2012 r. EBIT Grupy wyniósł 7 153 tys. zł wobec 8 734 tys. zł w IV kw. 2011 r. tj. spadek o 18% r/r. Marża EBIT wyniosła 1,7% wobec 2,1% w IV kw. 2011 r.**
 - Wynik IV kw. 2012 r. uwzględnia rezerwę w wysokości 2 mln zł na koszty związane z projektem lotniska w Modlinie (tj. koszty ekspertyz, doradztwo techniczne, koszty obsługi prawnej projektu).
- **Narastająco Grupa osiągnęła na koniec grudnia 2012 r. EBIT w wysokości 30 696 tys. zł wobec straty w wysokości -12 261 tys. zł w 2011 r. Marża EBIT w 2012 r. wyniosła 2,2%. Wszystkie segmenty działalności Grupy zanotowały pozytywny wynik operacyjny.**
 - W omawianym okresie Grupa miała 8 096 tys. zł ujemnego wyniku na działalności finansowej, tj. koszty odsetek od kredytów i obligacji wobec 8 742 tys. zł w 2011 r.
- **Zysk netto Grupy w IV kw. 2012 r. wyniósł 4 530 tys. zł, tj. 1,1% marży netto, wobec 4 513 tys. zł w IV kw. 2011 r. Narastająco w okresie I-IV kw. 2012 r. Grupa zanotowała zysk netto w wysokości 17 441 tys. zł, tj. 1,3% marży, wobec 19 715 tys. zł straty w 2011 r.**
- **Na koniec grudnia 2012 r. Grupa Erbud posiadała 201 769 tys. zł w gotówce, tj. 25% wzrostu wobec grudnia 2011 r.,** kiedy Grupa dysponowała gotówką w wysokości 161 291 tys. zł.
 - W omawianym okresie przepływy z działalności operacyjnej były dodatnie i wyniosły 86,4 mln zł, co jest pochodną dodatnich wyników na działalności podstawowej.
- Grupa posiada dostępne linie bankowe i ubezpieczeniowe na łączną kwotę 511 000 tys. zł.
- Na koniec IV kw. 2012 r. Grupa miała portfel zamówień o wartości ok. 1 305 000 tys. zł, z czego do realizacji w bieżącym roku zaplanowanych jest ok. 944 000 tys. zł. Dla porównania na koniec grudnia 2011 r. portfel zamówień Grupy wynosił 1 084 000 tys. zł, z tego do realizacji na 2012 r. było 850 000 tys. zł.

- W styczniu-lutym br. Grupa podpisała 3 kolejne kontrakty na łączną kwotę 35 mln zł. W najbliższych miesiącach Grupa planuje podpisać umowy na kwotę ok. 100-200 mln zł.
- Główne segmenty w portfelu zleceń to obiekty użyteczności publicznej (18%), budynki mieszkalne (17,2%), biurowe (30%) oraz centra handlowe (20,7%), a także projekty inżynierskie (3%) i drogowe (0,7%), energetyczne (10,4%).
 - W ramach ww. portfela 25% stanowią projekty publiczne.
- Na koniec grudnia 2012 r. łączna wartość złożonych w 2012 r. ofert wyniosła 16,7 mld zł, z czego na dzień publikacji pozostało nierozstrzygniętych ofert na kwotę 10,5 mld zł.

II. CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE I WEWNĘTRZNE ISTOTNE DLA ROZWOJU GRUPY ERBUD

1. CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE

1.1. Otoczenie makroekonomiczne

Według wstępnych szacunków Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), Produkt Krajowy Brutto (PKB) Polski w 2012 r. wyniósł 2,0% r/r.

1.2. Rynek budowlany

Według wstępnych danych GUS produkcja budowlana spadła w 2012 roku o 1% r/r. Grudzień przyniósł wyraźne pogorszenie koniunktury w branży i spadek produkcji budowlano-montażowej o 24,8%. Największe spadki zanotowano w segmentach: budownictwa sportowo-rekreacyjnego (-32,1% r/r) oraz budownictwa drogowego (-15% r/r). Wzrosty zostały utrzymane w segmencie mieszkaniowym (+8,9% r/r), hotelowym (+30,8% r/r), biurowym (+22% r/r) i przemysłowym i magazynowym (+15,4% r/r). W omawianym okresie nastąpił spadek zatrudnienia w budownictwie: 1,8% r/r na koniec grudnia 2012 r., oraz wyraźne spowolnienie w obszarze wynagrodzeń: spadek wynagrodzeń o 4,5% w grudniu 2012 r. Spadek cen produkcji budowlano-montażowej wyniósł 1,4% r/r w grudniu 2012 r., utrzymuje się presja na marże w branży budowlanej. Rentowność obrotu netto w budownictwie w I-III kw. 2012 r. była negatywna i wyniosła minus 1,0%.

2. CZYNNIKI WEWNĘTRZNE

Główne segmenty działalności Grupy w IV kw. 2012 r.

Poniższe dane prezentują wyniki segmentów po uwzględnieniu wyłączeń konsolidacyjnych

tys. zł	Budownictwo kubaturowe Polska (działalność podstawowa w Polsce)		Budownictwo kubaturowe za granicą (działalność podstawowa za granicą)		Segment deweloperski		Segment inżynieryjno-drogowy*		Segment budownictwa dla energetyki**	
	IV kw. 2012	IV kw. 2011	IV kw. 2012	IV kw. 2011	IV kw. 2012	IV kw. 2011	IV kw. 2012	IV kw. 2011	IV kw. 2012	IV kw. 2011
Przychody ze sprzedaży	307 818	+20,4% r/r	43 539	+12,5 % r/r	29 660	+18% r/r	24 125	-74% r/r	13 236	+156% r/r
Udział %	74%	61%	10%	9%	7%	6%	5,8%	22%	3,2%	1,2%
EBIT	4 972	2 633	1 157	3 042	2 163	2 090	-1 295	3909	-139	- 1 586
Marża EBIT (%)	1,7%	1,0%	2,7%	7,9%	7,3%	8,3%	-	4,2%	-	-

tys. zł	Budownictwo kubaturowe Polska (działalność podstawowa w Polsce)		Budownictwo kubaturowe za granicą (działalność podstawowa za granicą)		Segment deweloperski		Segment inżynieryjno-drogowy*		Segment budownictwa dla energetyki**	
	I-IV kw. 2012	I-IV kw. 2011	I-IV kw. 2012	I-IV kw. 2011	I-IV kw. 2012	I-IV kw. 2011	I-IV kw. 2012	I-IV kw. 2011	I-IV kw. 2012	I-IV kw. 2011
Przychody ze sprzedaży	986 377	-8% r/r	149 997	+40% r/r	63 981	+9,3% r/r	142 534	-40% r/r	41 200	-3,0% r/r
Udział %	71,3%	70,4%	10,8%	7%	4,6%	3,8%	10,3%	15,3%	3%	2,8%
EBIT	7 784	-26 263	4 014	1 557	7 331	4 280	10 078	11 490	2350	721
Marża EBIT (%)	0,8%	-	2,7%	1,5	11,5%	7,3%	7%	4,9%	5,7%	1,7%

*Spółki PBDi i oddział OBID; ** Erbud Energetyka i Oddział Budownictwa dla Energetyki

2.1. Budownictwo kubaturowe w kraju i za granicą

W okresie październik – grudzień 2012 r. Grupa podpisała 11 kontraktów o wartości 272 877 tys. zł, wobec 17 kontraktów w budownictwie kubaturowym na łączną kwotę 319 368 tys. zł w IV kw. 2011 r. Narastająco Grupa podpisała 39 kontraktów o wartości 1 193 199 tys. zł wobec 63 kontraktów na 954 000 tys. zł w 2011 r. Na koniec grudnia 2012 r. portfel zleceń działalności kubaturowej wyniósł 1 096 000 tys. zł, z tego na bieżący rok przypada 848 152 tys. zł.

Przychody ze sprzedaży w IV kw. 2012 r. (bez uwzględnienia przychodów Grupy Budlex, PBDi, Erbud Energetyka, segmentu OBID) wyniosły 353 483 tys. zł, tj. 20% wzrostu r/r. Narastająco Grupa miała 1 136 400 tys. zł przychodów, spadek 4% w stosunku do analogicznego okresu 2011 r. EBIT Grupy na działalności kubaturowej w IV kw. 2012 r. wyniósł 6 129 tys. zł, tj. 1,7% marży, wobec 5 675 tys. zł w analogicznym okresie 2011 r. (wzrost o 8% r/r). Narastają w I-IV kw. 2012 r. Grupa miała EBIT w wysokości 11 798 tys. zł tj. 1,04% marży, wobec 24 706 tys. zł straty w 2011 r. Segment kubaturowy stanowi 82,3% skonsolidowanej sprzedaży Grupy.

Budownictwo kubaturowe w kraju (realizacja w ERBUD S.A.)

W IV kw. 2012 r. sprzedaż kubaturowa w Polsce wyniosła 307 818 tys. zł, tj. 20,4% wzrostu r/r. Na koniec grudnia 2012 r. narastająco przychody wyniosły 986 377 tys. zł, tj. 8,3% spadku r/r. EBIT w IV kw. 2012 r. wyniósł 4 972 tys. zł, tj. 89% wzrostu r/r wobec zysku w wysokości 2 633 tys. zł w analogicznym okresie 2011 r. Marża EBIT segmentu w IV kw. 2012 r. była na poziomie 1,7%. Narastająco segment miał zysk operacyjny w wysokości 7 784 tys. zł wobec straty 26 263 tys. zł w 2011 r. Na koniec grudnia 2012 r. portfel zleceń w działalności kubaturowej w Polsce wyniósł 986 000 tys. zł.

Budownictwo kubaturowe za granicą

W IV kw. 2012 r. przychody ze sprzedaży za granicą wzrosły o 12,5% do poziomu 43 539 tys. zł z 38 697 tys. zł w IV kw. 2011 r. EBIT segmentu wyniósł 1 157 tys. zł wobec 3 042 tys. zł w analogicznym okresie 2011 r. Marża EBIT w IV kw. 2012 r. wyniosła 2,7% wobec 7,9% marży w IV kw. 2011 r.

Narastająco segment wykazał 149 997 tys. zł przychodów, tj. 40% wzrostu r/r. Na koniec 2012 r. EBIT segmentu wyniósł 4 014 tys. zł, zaś marża EBIT była na poziomie 2,7%. Na koniec kwartału portfel zamówień zagranicznych wyniósł 110 000 tys. zł, całość do realizacji w 2013 r., wobec 45 000 tys. zł w analogicznym okresie 2011 r.

Przychody niemieckiej spółki Grupy - GWI GmbH w 2012 r. wyniosły 80 708 tys. zł, wobec 44 797 tys. zł w 2011 r., tj. 80,2% wzrostu r/r. EBIT spółki wyniósł 3 548 tys. zł, tj. 4,4% marży, a zysk netto wyniósł 3075 tys. zł, tj. 3,8% marży netto, wobec 2 207 tys. zł zysku w 2011 r.

2.2. Pozostałe segmenty działalności Grupy**2.2.1. Działalność deweloperska**

W IV kw. 2012 r. Budlex sprzedał w oparciu o akty notarialne 102 mieszkania i lokale użytkowe wobec 95 lokali w analogicznym okresie 2011 r. Narastająco na koniec grudnia 2012 r. Grupa sprzedała 220 mieszkań i lokali użytkowych wobec 224 w analogicznym okresie 2011 r. Bieżący poziom sprzedaży jest zgodny z założeniami Grupy i pokazuje stabilność rynku mieszkaniowego w regionie.

Narastająco przychody Grupy Budlex (przed konsolidacją) na koniec 2012 r. osiągnęły poziom 65 170 tys. zł wobec 59 568 tys. zł w analogicznym okresie 2011 r., tj. 9,4% wzrostu r/r. Zysk operacyjny Grupy Budlex przed konsolidacją na koniec 2012 r. wyniósł 12 842 wobec 10 136 tys. zł w 2011 r., tj. 27% wzrostu r/r. Marża EBIT na koniec grudnia 2012 r. wyniosła 20%. Wynik netto wyniósł 10 353 tys. zł, tj. 42% wzrostu r/r.

Na koniec 2012 r. Budlex dodał 63 981 tys. zł do skonsolidowanych przychodów Grupy Erbud. Udział segmentu deweloperskiego w przychodach Grupy stanowił 4,6%. Przy konsolidacji Budlex powiększył zysk operacyjny Grupy o 7 331 tys. zł.

Budlex w bieżącym roku realizuje 3 inwestycje mieszkaniowe w Toruniu i 3 inwestycje w Bydgoszczy. W przedsprzedaży na lata 2013-2014 Grupa podpisała umowy przedwstępne na 142 mieszkania i lokale użytkowe wobec 189 mieszkań w analogicznym okresie 2012 r.

2.2.2. Budownictwo inżynieryjno-drogowe

uwzględnia wyniki oddziału OBiD oraz spółki zależnej PBDI

W okresie I-IV kw. 2012 r. segment podpisał 59 kontraktów na kwotę 82 759 tys. zł wobec 34 kontraktów o wartości 145 000 tys. zł w I-IV kw. 2011 r.

W IV kw. 2012 r. przychody segmentu inżynieryjno-drogowego wyniosły 24 125 tys. zł, tj. spadek o 74% r/r. W okresie I-IV kw. 2012 r. segment miał 142 534 tys. zł przychodów, tj. spadek o 39% r/r. Wynik operacyjny w IV kw. 2012 r. był negatywny i wyniósł -1 295 tys. zł. Narastająco EBIT segmentu wyniósł 10 078 tys. zł, tj. 7% marży operacyjnej.

Na koniec grudnia 2012 r. segment miał portfel zamówień o wartości ok. 40 000 tys. zł, z tego większość do realizacji w 2013 r. Portfel segmentu składa się głównie z projektów inżynieryjnych, zaledwie 0,7% stanowią projekty drogowe.

2.2.3. Budownictwo dla energetyki

W 2012 r. Grupa podpisała 5 kontraktów w segmencie energetycznym o łącznej wartości 164 000 tys. zł. Przychody segmentu w IV kw. 2012 r. wyniosły 13 236 tys. zł tj. 156% wzrostu r/r. Wyniki IV kw. 2012 r. segmentu uwzględniają sprzedaż przejętej spółki tj. Engorem (22 listopada – grudzień 2012 r.), co wpływa na porównywalność okresów. EBIT segmentu w IV kw. 2012 r. wyniósł 139 tys. zł. Na koniec 2012 r. narastająco przychody wyniosły 41 200 tys. zł, tj. 3,0% spadku r/r. Zysk operacyjny wyniósł 2 350 tys. zł, tj. 5,70% marży operacyjnej.

Na koniec IV kw. 2012 r. Grupa miała portfel zamówień w segmencie o łącznej wartości 133 469 tys. zł, z tego ok. 39 661 tys. zł do realizacji w bieżącym roku.

2.3. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

2.3.1. Saldo przychodów i pozostałych kosztów operacyjnych

Saldo przychodów i pozostałych kosztów operacyjnych w Grupie wyniosło: - 4 710 tys. zł za 2012 r.

2.3.2. Koszty wynagrodzeń i świadczeń oraz zatrudnienie w Grupie

Na koniec grudnia 2012 r. koszty wynagrodzeń i świadczeń na rzecz pracowników w Grupie Erbud wyniosły 129 062 tys. zł, tj. wzrost o 1,0% r/r. Na koniec grudnia 2012 r. zatrudnienie w Grupie wyniosło 1630 osób, wzrost o ok. 7,3% r/r (uwzględnia 260 pracowników przejętej firmy Engorem).

3. PERSPEKTYWY

3.1. Otoczenie makroekonomiczne

Według Komisji Europejskiej (KE) w 2013 r. wzrost PKB w Polsce wyniesie 1,2% wobec 1,8% szacunków pod koniec 2012 r. Analitycy KE przewidują, że ten rok będzie trudny, a umiarkowane ożywienie ma nastąpić dopiero w przyszłym roku. KE wskazała na niski popyt wewnętrzny i słabe rokowania względem głównych partnerów handlowych.

3.2. Rynek budowlany

Indeks koniunktury budowlanej GUS wyniósł w styczniu br. -33 pkt, co oznacza 1,9 pkt poprawy w stosunku do grudnia 2012 r. Większość firm pesymistycznie ocenia perspektywy branży w kolejnych miesiącach, najgorsze prognozy prezentowali przedstawiciele dużych firm. Dla porównania w styczniu 2012 r. wskaźnik koniunktury był również ujemny i wyniósł – 20,5 pkt.

3.3. Kierunki i cele rozwoju Grupy

Poprawa efektywności i ochrona zysków w 2012 roku

Priorytetem Zarządu Grupy Erbud w 2013 r. jest rozwój sprzedaży w wybranych segmentach rynku, a także dalsza budowa zysków. Polityka akwizycji projektów zostanie podporządkowana priorytetem osiągnięcia określonych parametrów efektywności operacyjnej i ograniczania ryzyka. Zarząd zamierza również utrzymać dotychczasową strukturę portfela zleceń z podziałem na projekty komercyjne realizowane z inwestorami o odpowiedniej wiarygodności finansowej oraz projekty publiczne realizowane na warunkach gwarantujących wypracowanie pozytywnej marży. Na koniec IV kw. 2012 r. w portfelu Grupy 25% projektów stanowiły projekty publiczne.

W ocenie Zarządu I półrocze 2013 r. pozostanie pod znakiem pogorszenia sytuacji w branży budowlanej. Osłabieniu koniunktury będzie towarzyszyło pogorszenie ogólnych warunków realizacji projektów i obniżenie marż w wyniku dalszej walki cenowej.

Pomimo spowolnienia w branży Grupa Erbud weszła w 2013 r. z portfelem zleceń o wartości 1,3 mld zł. Uwzględniając stabilizację wyników na koniec 2012 r. Zarząd ma nadzieję, że obecny rok pozwoli na dalszy rozwój w Grupie.

W 2013 r. Zarząd zakłada dalszą poprawę wyniku segmentu kubaturowego w kraju. Aktualny portfel zleceń segmentu na 2013-2014 wynosi ok. 1,0 mld zł. Perspektywy dalszego wzrostu widoczne są szczególnie w segmencie kubaturowym obiektów użyteczności publicznej i komercyjnych.

Działalność zagraniczna Grupy będzie się koncentrowała na rozwoju na dotychczasowych rynkach w Europie Zachodniej. Grupa rozbudowuje działalność w segmencie energetycznym za granicą: prace budowlane przy projektach energetycznych, np. spalarnie śmieci, elektrownie, głównie na terenie Niemiec. Portfel zleceń zagranicy na 2013-2014 wynosi ok. 150 mln zł.

W związku z niekorzystną sytuacją w segmencie drogowym, Grupa będzie się koncentrowała na lokowaniu potencjału w segmencie inżynieryjnym. Zarząd zakłada, że udział sprzedaży segmentu inżynieryjno-drogowego w strukturze Grupy w 2013 roku pozostanie na poziomie z 2012 roku, tj. ok. 10%. Spółka zależna PBDI będzie się koncentrowała na realizacji projektów w segmencie energii odnawialnej oraz budowie i modernizacji dróg lokalnych.

W 2013 roku segment deweloperski będzie kontynuował realizację inwestycji z 2012 roku. Na poziom sprzedaży mieszkań wpływ będzie miała koniunktura na rynku.

W listopadzie 2012 r. Erbud SA nabył 80% udziałów w firmie Engorem Sp. z o.o. specjalizującej się w kompleksowych usługach inwestycyjnych, remontowych i diagnostycznych dla energetyki. Wartość transakcji wyniosła łącznie 8 mln zł. Spółka Engorem działa w sektorze kompleksowych usług inwestycyjnych, remontowych i diagnostycznych dla energetyki, głównie w regionie Łodzi. Na koniec grudnia 2012 r. spółka osiągnęła przychody w wysokości 50 mln zł, zysk operacyjny na poziomie ok. 1,0 mln zł. W ocenie Zarządu Erbudu nowy podmiot stanowi platformę pozwalającą na dalszą rozbudowę kompetencji Grupy w segmencie energetycznym.

Zarząd zakłada w bieżącym roku osiągnięcie przychodów Grupy Erbud co najmniej na poziomie 2012 r. przy założeniu utrzymania sprzedaży w budownictwie kubaturowym i wzroście w segmencie energetycznym, który będzie kompensował stabilizację w budownictwie inżynieryjno-drogowym.

W odniesieniu do sytuacji przy projekcie Modlin, Zarząd Erbudu podjął odpowiednie działania kierując się racjonalnością biznesową i finansową. Analiza bieżącej sytuacji w aspekcie budowlanym, prawnym i finansowym pozwoliła na ocenę ryzyka i określenie optymalnej strategii działań. Wskazać należy, że kwestia odpowiedzialności Erbud SA i ewentualnego pokrycia szkód poniesionych przez Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa-Modlin Sp. z o.o. nie została określona i w żadnej mierze przesądzona.

Uszkodzenia na lotnisku dotyczą części powierzchniowej drogi startowej przy dwóch progach w części wykonanej z betonu cementowego. Za wykonanie pasa startowego w Modlinie odpowiedzialny jest podwykonawca firma DSH, która jest częścią grupy budowlanej Metrostav A.S., obecnej na polskim rynku przy wielu inwestycjach drogowych. W oparciu o wstępną analizę procesu realizacji inwestycji i wyniki audytu wewnętrznego, jak również ocenę badań technicznych i wykonanej inwestycji (w tym jej zgodności z recepturą i normami polskimi), wykluczone zostały błędy wykonawcze oraz potwierdzono, że na podstawie dokumentacji można stwierdzić, że użyte materiały dopuszczają normy określone i wymagane

prawem w Polsce. W trakcie realizacji inwestycji wszystkie rozwiązania projektowe, receptury materiałowe, inwentaryzacje geodezyjne były nadzorowane i kontrolowane przez służby Inwestora, a prace były wykonywane pod bezpośrednim nadzorem służb generalnego wykonawcy i inspektorów nadzoru inwestorskiego. Ponadto zlecone zostały zewnętrzne analizy i ekspertyzy technologiczne, które powinny wykazać, co jest przyczyną ubytków, co z kolei pozwoli wyciągnąć konsekwencje finansowe wobec odpowiedzialnych podmiotów.

Koszty dotychczas wykonanych prac na przełomie grudnia/stycznia 2013 r. w Modlinie wyniosły ok. 450 tys. zł. Erbud obciążył tymi kosztami podwykonawcę firmę DSH i skompensował to obciążenie ze wzajemnych wierzytelności. Koszt przebudowy progów betonowych pasa startowego na lotnisku zostanie oszacowany po szczegółowym uzgodnieniu technologii z inwestorem. Koszty pełnej naprawy dwóch progów drogi startowej zostaną przeniesione na stosowne podmioty. Na dzień 31.12.12 spółka zawiązała rezerwę w wysokości 2 mln zł na koszty związane z obsługą projektu Modlin, tj. koszty ekspertyz, usług prawnych i doradczych. Po wstępnych analizach technicznych i audycie dokumentacji projektowej i wykonawczej Zarząd ocenił ryzyko poniesienia ewentualnych kosztów odszkodowań od inwestora jako możliwe do przeniesienia na stosowne podmioty.

III. WYNIKI FINANSOWE

1. SPÓŁKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY ERBUD

Skonsolidowane sprawozdanie Grupy ERBUD za 2012 r. obejmuje konsolidację: Erbud SA; Erbud International Sp. z o.o.; GWI GmbH, PBDI, Grupy Budlex, Erbud Energetyka Sp. z o.o.; Ersteel Sp. z o.o. oraz Engorem Sp. z o.o. (data przejęcia 22.11.2012)

2. Rachunek zysków i strat

Wersja kalkulacja (MSSF)

Wyszczególnienie	2012	2011	Różnica	2012	2011	Różnica
			2012 do 2011			2012 do 2011
	I-IV kw 2012	I-IV kw 2011		IV kw 2012	IV kw 2011	
Przychody ze sprzedaży	1 384 395	1 527 832	-143 437	418 615	418 463	152
Koszty sprzedanych produktów	1 298 809	1 491 405	-192 596	392 843	394 326	-1 483
Zysk/strata na sprzedaży	85 586	36 427	49 159	25 772	24 137	1 635
Koszty sprzedaży	2 692	3 670	-978	889	1 014	-125
Koszty ogólnego zarządu	47 489	45 897	1 592	12 510	10 919	1 591
Wynik na działalności operacyjnej	-4 710	879	-5 589	-5 220	-3 470	-1 750
Wynik operacyjny - EBIT	30 695	-12 261	42 956	7 153	8 734	-1 581
Wynik na działalności finansowej	-8 096	-8 742	646	-1 089	-4 232	3 143
Zysk/strata z inwestycji	0	0	0	0	0	0
Zysk/strata brutto	22 599	-21 003	43 602	6 064	4 502	1 562
Zysk/starta netto	17 441	-19 715	37 156	4 530	4 513	17
Marża EBIT	2,22%	-0,80%	3%	1,71%	2,09%	0%
amortyzacja	7 529	7 797	-268	2 285	2 175	110
Marża EBITDA	2,76%	-0,29%	3%	2,25%	2,61%	0%

WYSZCZEGÓLNIENIE	31.12.2012	31.12.2011	ZMIANA	% ZMIANA
A. Przychody z działalności podstawowej	1 354 051	1 534 151	-180 100	-11,74
B. Koszty działalności operacyjnej	1 318 646	1 547 291	-228 645	-14,78
<i>amortyzacja</i>	7 529	7 797	-268	-3,44
<i>zużycie materiałów i energii</i>	227 822	228 132	-310	-0,14
<i>usługi obce</i>	916 303	1 159 444	-243 141	-20,97
<i>podatki i opłaty</i>	7 405	6 514	891	13,68
<i>wynagrodzenia</i>	105 765	104 865	900	0,86
<i>ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia</i>	23 297	23 028	269	1,17
<i>pozostałe koszty rodzajowe</i>	12 588	14 427	-1 839	-12,75
<i>wartość sprzedanych materiałów i towarów</i>	17 937	3 084	14 853	481,61
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	35 405	-13 140	48 545	369,44
D. Pozostałe przychody operacyjne	2 869	5 244	-2 375	-45,29
E. Pozostałe koszty operacyjne	7 579	4 365	3 214	73,63
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	30 695	-12 261	42 956	350,35
G. Przychody finansowe	6 677	7 694	-1 017	-13,22
H. Koszty finansowe	14 773	16 436	-1 663	-10,12
J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej	22 599	-21 003	43 602	207,60
K. Zysk (strata) brutto	22 599	-21 003	43 602	207,60
L. Podatek dochodowy	5 158	-1 288	6 446	500,47
Ł. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0	0	0	0,00
M. Zysk netto	17 441	-19 715	37 156	188,47

Wersja porównawcza (PSR)

3. BILANS GRUPY ERBUD

w tys. zł	31-12-2012	31-12-2011	Udział w sumie 2012	Udział w sumie 2011
Aktywa trwałe	116 987	126 702	14%	16%
Aktywa obrotowe	738 783	648 060	86%	84%
AKTYWA RAZEM	855 770	774 762	100%	100%
Kapitał własny	249 627	230 447	29%	30%
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	114 735	108 668	13%	14%
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	491 408	435 647	57%	56%
PASYWA RAZEM	855 770	774 762	100%	100%

3.1. Aktywa trwałe i aktywa obrotowe

W omawianym okresie struktura aktywów, w stosunku do roku poprzedniego nie uległa większym zmianom co jest wynikiem braku zdarzeń nadzwyczajnych w Grupie. Struktura jest typowa dla przedsiębiorstw prowadzących działalność usługową – niski poziom aktywów trwałych i wysoki poziom aktywów obrotowych. Jest to również konsekwencją polityki Grupy mającej na celu minimalizowanie

kosztów stałych. Wzrost sumy aktywów jest wynikiem przede wszystkim wzrostu aktywów obrotowych, a w szczególności środków pieniężnych (o 25,10%).

4. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY ERBUD

	2012-12-31	2011-12-31
w tys. zł		
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	86 426	-66 781
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 687	1 430
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-41 261	79 414
Razem przepływy pieniężne netto	40 478	14 063
Środki pieniężne na początek okresu	161 291	147 229
Środki pieniężne na koniec okresu	201 769	161 291

Odbudowa przepływów na działalności operacyjnej jest pochodną realizowania zysków na działalności. Zmniejszyła się również, w porównaniu z rokiem ubiegłym, ilość kontraktów o znacznie wydłużonych terminach płatności (powyżej 30 dni). Dzięki takiej sytuacji Grupa mogła obniżyć wykorzystanie kredytów w rachunkach bieżących co odzwierciedlają ujemne przepływy na działalności finansowej.

5. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE

Wyszczególnienie	2012	2011	Wzór
Rentowność aktywów (ROA)	2,04%	-2,54%	zysk netto / aktywa razem
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	6,99%	-8,56%	zysk netto / kapitały własne
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	70,86%	70,26%	zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / aktywa razem
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	242,93%	236,20%	zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / kapitał własny
Wskaźnik płynności bieżącej	2,23	1,49	majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe

Rentowność sprzedaży brutto	6,18%	2,38%	zysk/strata na sprzedaży/sprzedaż
Rentowność sprzedaży netto	1,25%	-1,28%	zysk/strata netto/przychody ogółem

Analiza wskaźników finansowych odzwierciedla znaczną poprawę sytuacji Grupy w 2012 roku. Szczególnie zadowalające są wskaźniki płynnościowe oraz zadłużenia.