

GRUPA KAPITAŁOWA ERBUD

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**



Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

SPIS TREŚCI

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	9
Podstawowe dane w przeliczeniu na EUR	11
Dodatkowe Noty i objaśnienia	13
1 Informacje ogólne	13
1.1 Skład Grupy	13
1.2 Jednostki współkontrolowane	14
1.3 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej	14
1.4 Założenie kontynuacji działalności	14
1.5 Oświadczenie o zgodności z wymogami MSSF	15
1.6 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	15
2 Opis ważniejszych stosowanych polityk rachunkowości	15
2.1 Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15
2.2 Zasady konsolidacji	16
2.2.1 Jednostki zależne	17
2.2.2 Jednostki stowarzyszone	17
2.2.3 Udział we wspólnym przedsięwzięciu	18
2.2.4 Udziały nie dające kontroli	18
2.3 Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych	18
2.4 Oszacowania i założenia	19
2.4.1 Osąd kierownictwa w procesie wprowadzania polityki rachunkowości	19
2.4.2 Niepewność szacunków	19
2.5 Rzeczowe aktywa trwałe	20
2.6 Leasing	21
2.7 Utrata wartości aktywów niefinansowych	21
2.8 Koszty finansowania zewnętrznego	22
2.9 Nieruchomości inwestycyjne	22
2.10 Wartości niematerialne i prawne	23
2.11 Wartość firmy	23
2.12 Instrumenty finansowe	24
2.13 Utrata wartości aktywów finansowych	25
2.14 Zapasy	26
2.15 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	27
2.16 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27
2.17 Kapitały	27
2.18 Rezerwy	28
2.19 Kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne	29
2.20 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29
2.21 Rozliczenia międzyokresowe	30
2.22 Ujmowanie przychodów i kosztów	30
2.23 Kontrakty budowlane	30
2.24 Kontrakty deweloperskie	31
2.25 Zysk/strata brutto na sprzedaży	31
2.26 Zysk/strata z działalności operacyjnej	31
2.27 Podatki	31
2.28 Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana	32
2.29 Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności	32
2.30 Zysk netto na jedną akcję	33
2.31 Płatność w formie akcji	33
3 Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	33
3.1 Korekta błędów	33
3.2 Zmiana szacunków	33
4 Działalność zaniechana	33
5 Informacje dotyczące segmentów działalności	33
6 Rzeczowe aktywa trwałe	41
6.1 Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	43
6.2 Rzeczowe aktywa trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego	43

Dodatkowe noty i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone
na stronach od 13 do 96 stanowią integralną jego część.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

6.3	Środki trwałe w budowie.....	43
6.4	Rzeczowe aktywa trwałe oddane pod zabezpieczenia.....	43
6.5	Kwoty zobowiązań umownych zaciągniętych w celu nabycia rzeczowych aktywów trwałych	43
6.6	Kwoty otrzymanych odszkodowań uzyskanych od stron trzecich z tytułu utraty wartości lub utraty rzeczowych aktywów trwałych.....	44
7	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży.....	44
8	Nieruchomości inwestycyjne	44
8.1	Ograniczenia realizacji korzyści z nieruchomości inwestycyjnej	44
8.2	Ujęcie w rachunku zysków i strat	45
9	Wartości niematerialne	45
9.1	Ujęcie w rachunku zysków i strat	46
9.2	Ograniczenia prawne.....	46
10	Wartość firmy z konsolidacji	46
11	Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych	47
12	Instrumenty finansowe.....	49
12.1	Wartość bilansowa.....	49
12.2	Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w RZiS w podziale na kategorie instrumentów finansowych ..	50
13	Zapasy.....	55
14	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	55
15	Rozliczenia międzyokresowe	57
16	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	57
17	Kapitał	59
17.1	Kapitał podstawowy	59
17.2	Kapitał zapasowy	61
17.3	Polityki i procedury zarządzania kapitałem.....	61
18	Kredyty bankowe i pożyczki	62
19	Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.....	72
20.1	Inne zobowiązania finansowe długoterminowe	73
20.2	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	73
21	Rezerwy na zobowiązania i inne obciążenia	73
21.1	Rezerwa na naprawy gwarancyjne.....	74
21.2	Rezerwa na sprawy sądowe	74
22	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania, zobowiązania z tyt. podatku dochodowego, kaucje budowlane	74
23	Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego.....	75
24	Długoterminowe kontrakty budowlane	75
25	Kaucje z tytułu umów budowlanych	76
26	Przychody ze sprzedaży.....	76
27	Koszty według rodzaju.....	77
28	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	77
29	Przychody i koszty finansowe	78
30	Podatek dochodowy bieżący oraz odroczony	78
31	Udzielone pożyczki	80
32	Zysk na akcję	81
32	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty, dywidenda na jedną akcję	81
33	Zmiany składu Grupy Kapitałowej	81
34	Płatność w formie akcji	82
35	Transakcje z podmiotami powiązanymi	83
36	Transakcje z kluczowymi członkami kadry kierowniczej	84
37	Wynagrodzenia kluczowych członków kadry kierowniczej.....	86
38	Zobowiązania i należności warunkowe	87
39	Postępowania sądowe.....	88
40	Nakłady inwestycyjne	88
41	Struktura zatrudnienia.....	88
42	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	88
43	Zabezpieczenia na aktywach	93
44	Sprawy sporne	93
45	Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego.....	96

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA			
Przychody ze sprzedaży produktów i usług oraz towarów i materiałów	26	1 384 454	1 527 832
Koszty sprzedanych produktów i usług oraz towarów i materiałów	27	1 300 356	1 491 405
Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży		84 098	36 427
Koszty sprzedaży		4 039	3 670
Koszty ogólnego zarządu		46 357	45 897
Pozostałe przychody operacyjne	28	3 071	5 244
Pozostałe koszty operacyjne	28	7 360	4 365
Zysk / (strata) z działalności operacyjnej		29 413	-12 261
Pozostałe zyski/straty z inwestycji	29	0	0
Przychody finansowe	29	9 104	7 694
Koszty finansowe	29	15 018	16 436
Zysk / (strata) brutto z działalności kontynuowanej		23 499	-21 003
Podatek dochodowy	30	4 972	-1 288
Zysk / (strata) netto z działalności kontynuowanej		18 527	-19 715
Zysk/(strata) netto z działalności zaniechanej		0	0
Zysk netto / (strata) za rok obrotowy		18 527	-19 715
przypadający na :			
Akcjonariuszy Jednostki Dominującej		17 223	-20 358
Udziałom nie dającym kontroli		1 304	643
Średnia ważona liczba akcji zwykłych/Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (w szt.)		12 661 062/ 12 710 858	12 614 864/ 12 621 415
Zysk / (strata) na jedną akcję/ Rozwodniony zysk/ (strata) na jedną akcję (w zł) z działalności kontynuowanej	32	1,36/ 1,35	-1,61/ -1,61
Skonsolidowany zysk / (strata) netto			
		18 527	-19 715
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		-845	1 141
Podatek odroczony dotyczący składników innych całkowitych dochodów		0	0
Pozostałe całkowite dochody		-845	1 141
Całkowite dochody za okres		17 682	-18 574
Z tego przypadające na:			
Akcjonariuszy Jednostki Dominującej		16 486	-19 344
Udziałom nie dającym kontroli		1 196	770

Podpis osoby sporządzającej
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Mariola Zielińska
/Główny Księgowy/

Podpisy Członków Zarządu

Józef Zubelewicz
/Członek Zarządu/

Dariusz Grzeszczak
/Członek Zarządu/

Warszawa, 26 kwietnia 2013 roku

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
AKTYWA		819 693	774 762
Aktywa trwałe		123 826	126 702
Rzeczowe aktywa trwałe	6	34 968	29 666
Nieruchomości inwestycyjne	8	5 519	5 693
Wartość firmy	10	20 102	20 102
Wartości niematerialne	9	2 067	602
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	12	25 066	31 770
Należności długoterminowe	14	1 550	120
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	30	34 554	38 749
Aktywa obrotowe		695 867	648 060
Zapasy	13	115 293	107 943
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	14	267 500	235 606
Należności z tytułu podatku dochodowego	14	6 593	6 957
Aktywa finansowe		389	571
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16	201 769	161 291
Kontrakty budowlane	24	59 021	92 896
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15	3 068	729
Kaucje budowlane	14, 25	42 234	42 067
PASYWA		819 693	774 762
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej		237 652	220 464
Kapitał podstawowy	17.1	1 268	1 264
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		455	1 014
Akcje własne		0	0
Kapitał zapasowy	17.2	215 669	240 255
Zyski zatrzymane		20 260	-22 069
Udziały niekontrolujące		13 791	9 983
Kapitały własny ogółem		251 443	230 447
Zobowiązania długoterminowe		103 597	108 668
Kredyty bankowe i pożyczki	18	12 616	12 564
Inne zobowiązania finansowe	20.1	2 699	5 182
Rezerwy z tytułu świadczeń emerytalnych i podobnych	21	6 900	1 320
Inne rezerwy	21	2 750	1 816
Pozostałe zobowiązania	20.2	12	6 859
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	19	50 000	50 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	30	28 620	30 927
Zobowiązania krótkoterminowe		464 653	435 647
Kredyty bankowe i pożyczki	18	37 987	66 978
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22	296 163	223 493
Zobowiązania z tytułu podatku bieżącego	22	201	1 311
Rezerwy z tytułu świadczeń emerytalnych i podobnych	21	5 802	4 826
Inne rezerwy	21	16 901	10 960
Kaucje budowlane	22, 25	79 814	79 211
Kontrakty budowlane	24	11 931	29 034
Inne rozliczenia międzyokresowe	15	15 854	19 834

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

**Podpis osoby sporządzającej
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe**

Mariola Zielińska
/Główny Księgowy/

Podpisy Członków Zarządu

Józef Zubelewicz
/Członek Zarządu/

Dariusz Grzeszczak
/Członek Zarządu/

Warszawa, 26 kwietnia 2013 roku

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem		23 499	-21 003
Korekty razem:		65 428	-45 778
Amortyzacja		7 529	7 797
(Zysk) strata z tytułu różnic kursowych		-2 091	158
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		4 861	5 274
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		-1 227	2 378
Zmiana stanu rezerw		5 905	5 605
Zmiana stanu zapasów	16	-4 513	-11 912
Zmiana stanu należności	16	-9 712	-72 792
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	16	57 572	38 592
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		9 967	-13 589
Inne korekty		-224	-531
Zapłacony podatek dochodowy		-2 639	-6 758
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		88 927	-66 781
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		24 787	8 378
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		748	2 273
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych		180	0
Z aktywów finansowych w tym:		10 652	6 105
- spłata udzielonych pożyczek		9 587	5 133
- dywidendy i odsetki otrzymane		1 055	971
- zbycie aktywów finansowych		10	1
Inne		13 207	0
Wydatki		30 224	6 948
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		3 923	2 172
Nabycie aktywów finansowych		26 301	4 752
Inne		0	24
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-5 437	1 430
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		57 409	131 769
Wpływy netto z emisji akcji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		597	456
Kredyty i pożyczki		56 812	81 145
Emisja dłużnych papierów wartościowych		0	50 000
Inne		0	168
Wydatki		100 686	52 356
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		129	287
Spłaty kredytów i pożyczek		85 580	41 821
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		4 827	4 246
Odsetki zapłacone		10 144	5 869
Inne		6	133
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		-43 277	79 413

Dodatkowe noty i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 13 do 96 stanowią integralną jego część.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Przepływy pieniężne netto razem	40 213	14 062
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	40 478	14 062
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	265	0
Środki pieniężne na początek okresu	161 291	147 229
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	201 769	161 291
- o ograniczonej możliwości dysponowania	41 709	35 437

**Podpis osoby sporządzającej
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe**

Mariola Zielińska
/Główny Księgowy/

Podpisy Członków Zarządu

Józef Zubelewicz
/Członek Zarządu/

Dariusz Grzeszczak
/Członek Zarządu/

Warszawa, 26 kwietnia 2013 roku

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku (w tysiącach złotych)

Kapitał przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej									
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Zyski (straty) zatrzymane Zysk/(strata) z lat ubiegłych	Zysk/(strata) netto	Razem	Udziały nie dające kontroli	Kapitał własny ogółem
Stan na 1 stycznia 2012 roku	1 264	0	240 255	1 014	-22 069	0	220 464	9 983	230 447
Zysk/(strata) za okres	0	0	0	0	0	17 223	17 223	1 304	18 527
Pozostałe całkowite dochody	0	0	0	-559	-178	0	-737	-108	-845
Całkowite dochody razem	0	0	0	-559	-178	17 223	16 486	1 196	17 682
Objęcie kontroli nad Engorem Spółka z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	2 804	2 804
Dywidenda dla udziałów nie dających kontroli (GWI)	0	0	0	0	0	0	0	-132	-132
Wykup udziałów Energetyka Sp.z o.o.	0	0	58	0	0	0	58	-60	-2
Płatność w formie akcji (program menedżerski)	4	0	538	0	0	0	542	0	542
Pokrycie straty z roku ubiegłego kapitałem zapasowym	0	0	-25 284	0	25 284	0	0	0	0
Objęcie konsolidacją jednostki zależnej	0	0	102	0	0	0	102	0	102
Stan na 31 grudnia 2012 roku	1 268	0	215 669	455	3 037	17 223	237 652	13 791	251 443

Podpis osoby sporządzającej
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Podpisy Członków Zarządu

Mariola Zielińska
/Główny Księgowy/

Józef Zubelewicz
/Członek Zarządu/

Dariusz Grzeszczak
/Członek Zarządu/

Dodatkowe noty i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 13 do 96 stanowią integralną jego część.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku (w tysiącach złotych)

	Kapitał przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej						Razem	Udziały nie dające kontroli	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Zyski (straty) zatrzymane Zysk/(strata) z lat ubiegłych	Zysk/(strata) netto			
Stan na 1 stycznia 2011 roku	1 260	0	209 558	0	28 381	0	239 199	9 381	248 580
Zysk/(strata) za okres	0	0	0	0	0	-20 358	-20 358	643	-19 715
Pozostałe całkowite dochody	0	0	0	1 014	0	0	1 014	127	1 141
Całkowite dochody razem	0	0	0	1 014	0	-20 358	-19 344	770	-18 574
Dywidenda dla akcjonariuszy GWI	0	0	0	0	0	0	0	-168	-168
Podwyższenie kapitału podstawowego	4	0	451	0	0	0	455	0	455
Płatność w formie akcji przyznanie udziałów	0	0	154	0	0	0	154	0	154
Przeniesienie wyniku Jednostki Dominującej z roku poprzedniego na kapitał zapasowy	0	0	30 004	0	-30 004	0	0	0	0
Zmiana prezentacyjna	0	0	88	0	-88	0	0	0	0
Stan na 31 grudnia 2011 roku	1 264	0	240 255	1 014	-1 711	-20 358	220 464	9 983	230 447

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

PODSTAWOWE DANE W PRZELICZENIU NA EUR

	31 grudnia 2012 roku		31 grudnia 2011 roku	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	123 826	30 289	126 702	28 686
Aktywa obrotowe	695 867	170 214	648 060	146 726
Kapitał własny	251 443	61 505	230 447	52 175
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	568 250	138 998	544 315	123 237

Do przeliczenia danych bilansu na dzień 31 grudnia 2012 roku przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,0882 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na dzień 31 grudnia 2011 roku przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4168 PLN/EURO.

	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku		Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży produktów i usług oraz towarów i materiałów	1 384 454	331 717	1 527 832	369 033
Koszty sprzedanych produktów i usług oraz towarów i materiałów	1 300 356	311 567	1 491 405	360 234
Zysk brutto na sprzedaży	84 098	20 150	36 427	8 799
Zysk z działalności operacyjnej	29 413	7 047	-12 261	-2 962
Zysk (strata) brutto	23 499	5 630	-21 003	-5 073
Zysk (strata) netto	18 527	4 439	-19 715	-4 762

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1736 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1401 PLN/EURO.

	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku		Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	88 927	21 307	-66 781	-16 130
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-5 437	-1 303	1 430	345
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-43 277	-10 369	79 413	19 181
Przepływy pieniężne netto	40 213	9 635	14 062	3 397
Środki pieniężne na początek okresu	161 291	36 518	147 229	37 176
Środki pieniężne na koniec okresu	201 769	49 354	161 291	36 518

Do przeliczenia wartości przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku zastosowano kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1736 PLN/EURO.

Do przeliczenia wartości przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku zastosowano kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1401 PLN/EURO.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzone zgodnie z
Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Do przeliczenia wartości środków pieniężnych na dzień 1 stycznia 2012 roku zastosowano kurs ustalony przez NBP na ten dzień, tj. 4,4168 PLN/EURO.

Do przeliczenia wartości środków pieniężnych na dzień 1 stycznia 2011 roku zastosowano kurs ustalony przez NBP na ten dzień, tj. 3,9603 PLN/EURO.

Do przeliczenia wartości środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2012 roku zastosowano kurs ustalony przez NBP na ten dzień, tj. 4,0882 PLN/EURO.

Do przeliczenia wartości środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2011 roku zastosowano kurs ustalony przez NBP na ten dzień, tj. 4,4168 PLN/EURO.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA

1 Informacje ogólne

Podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Erbud S.A. („Grupa”) jest spółka akcyjna Erbud S.A. („Jednostka Dominująca”), zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym 29 listopada 2006 roku pod numerem KRS 0000268667 (Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS) z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 300 A, która powstała z przekształcenia Erbud Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Erbud Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została założona 28 sierpnia 1990 roku, zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 8 sierpnia 2001 roku pod numerem KRS 0000034299.

Przedmiotem podstawowej działalności Jednostki Dominującej są usługi w zakresie ogólnego kubaturowego budownictwa lądowego (PKD 4521A).

Przedmiotem działalności Grupy są szeroko rozumiane usługi budowlano-montażowe wykonywane w systemie generalnego wykonawstwa w kraju i za granicą. Ponadto Erbud S.A. pełni w Grupie rolę centrum zarządzającego, doradczego i finansowego.

Czas trwania Jednostki Dominującej i jednostek z Grupy jest nieoznaczony. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN”), a wszystkie wartości podane są w tysiącach złotych.

1.1 Skład Grupy

W skład Grupy wchodzi Jednostka dominująca Erbud S.A. z siedzibą w Warszawie oraz następujące jednostki zależne:

Jednostka	Siedziba	Zakres działalności	Procentowy udział Grupy w kapitale na dzień	
			31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
Erbud International Sp. z o.o.	Toruń	Usługi budowlane	100%	100%
ER Services Sp. z o.o.	Toruń	Usługi budowlane	- *	100%
GWI GmbH	Niemcy	Usługi budowlane	85%	85%
Ersteel Sp. z o.o.	Toruń	Konstrukcje stalowe	100%	100%
Erbud Rzeszów Sp. z o.o.	Rzeszów	Usługi budowlane	79%	79%
Delta Sp. z o.o.	Toruń	Usługi budowlane	100%	100%
Erbud Construction Sp. z o.o.	Toruń	Usługi budowlane	100%	100%
Toruńska Sportowa Sp. z o.o.	Toruń	Usługi budowlane	39%	39%
Erbud Ireland	Irlandia	Usługi budowlane	100%	100%
Grupa Budlex	Warszawa	Usługi deweloperskie	89,96%	89,96%
Przedsiębiorstwo Budownictwa Drogowo -Inżynieryjnego S.A.	Toruń	Budownictwo drogowe	94,27%	94,27%
Erbud Energetyka sp. z o.o.	Katowice	Usługi budowlane	100%	86,36%
Engorem Sp. z o.o.	Łódź	Usługi energetyczne	80,22%	-

* W dniu 31 sierpnia 2012 roku zostało zarejestrowane postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu połączenie spółki Ersteel Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu jako spółki przejmującej ze spółką przejmowaną t.j. spółką ER Services Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w drodze przeniesienia całego majątku spółki przejmowanej (ER Services) na spółkę przejmującą (Ersteel) w zamian za udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki przejmującej.

Jednostka Dominująca

Jednostka dominująca Erbud S.A nie jest jednostką zależną wobec innej jednostki.

Podmioty zależne ujęte metodą pełną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy:

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzone zgodnie z
Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

- Erbud International Sp. z o.o.
- GWI GmbH
- Grupa Budlex
- Przedsiębiorstwo Budownictwa Drogowo Inżynieryjnego S.A.
- Erbud Energetyka Sp. z o.o.
- Ersteel Sp. z o.o.
- Engorem Sp. z o.o.

Wyłączenia podmiotów zależnych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

- Erbud Rzeszów Sp. z o.o.
- Erbud Construction Sp. z o.o.
- Delta Sp. z o.o.
- Erbud Ireland LTD.

Powyższe spółki zostały wyłączone z konsolidacji ze względu na nieistotność.

1.2 Jednostki współkontrolowane

W składzie Grupy brak jest istotnych jednostek współkontrolowanych.

1.3 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

W okresie 1 stycznia 2012 roku do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku skład Zarządu Jednostki Dominującej był następujący:

Dariusz Grzeszczak	Członek Zarządu
Józef Zubelewicz	Członek Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2012 roku skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej był następujący:

Udo Berner	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Józef Olszyński	Wiceprzewodniczący Rady nadzorczej
Albert Durr	Członek Rady Nadzorczej
Gabriel Główka	Członek Rady Nadzorczej
Lech Wysokiński	Członek Rady Nadzorczej
Zofia Dzik	Członek Rady Nadzorczej
Michał Otto	Członek Rady Nadzorczej

1.4 Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki Grupy w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym. Zarząd Spółki Dominującej nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

1.5 Oświadczenie o zgodności z wymogami MSSF

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) i obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2012 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku i na dzień 31 grudnia 2011 roku.

1.6 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 26 kwietnia 2013 roku.

2 Opis ważniejszych stosowanych polityk rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione poniżej i były stosowane we wszystkich prezentowanych okresach w sposób ciągły, o ile nie podano inaczej.

2.1 Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez UE obowiązującymi na dzień bilansowy niniejszego sprawozdania finansowego. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Na dzień publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, biorąc pod uwagę proces zatwierdzania MSSF przez Unię Europejską, nie występują różnice w zakresie zasad rachunkowości przyjętych przez Grupę zgodnie z MSSF a MSSF, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Standardy i Interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze nie zatwierdzone przez UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień 15 marca 2013 roku nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – obowiązkowa data wejścia w życie i przepisy przejściowe,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” oraz MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” – objaśnienia na temat przepisów przejściowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” – jednostki inwestycyjne (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (2012)” - dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF opublikowane w dniu 17 maja 2012 roku (MSSF 1, MSR 1, MSR 16, MSR 32 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 lub po tej dacie),

Grupa jest w trakcie oceny wpływu powyższych standardów i interpretacji na sprawozdawczość Grupy.

Standardy i interpretacje jakie zostały już opublikowane, ale jeszcze nie weszły w życie

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe Grupa nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale które nie weszły jeszcze w życie:

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzone zgodnie z
Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSSF 13 „Ustalenie wartości godziwej”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- MSR 27 (znowelizowany w roku 2011) „Jednostkowe sprawozdania finansowe”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSR 28 (znowelizowany w roku 2011) „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – Silna hiperinflacja i usunięcie sztywnych terminów dla stosujących MSSF po raz pierwszy, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, zatwierdzone w UE w dniu 13 grudnia 2012 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - prezentacja składników innych całkowitych dochodów, zatwierdzone w UE w dniu 5 czerwca 2012 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - Podatek odroczony: realizacja wartości aktywów, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – poprawki do rachunkowości świadczeń po okresie zatrudnienia, zatwierdzone w UE w dniu 5 czerwca 2012 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” – kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, zatwierdzone w UE w dniu 13 grudnia 2012 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – Pożyczki rządowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 20 „Koszty usuwania nadkładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie).

Grupa postanowiła nie skorzystać z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych standardów, zmian do standardów oraz interpretacji. Według szacunków Grupy, w/w standardy, zmiany do standardów oraz interpretacje nie miałyby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2012

Następujące zmiany do istniejących standardów opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzone przez UE weszły w życie w roku 2012:

- Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – przeniesienia aktywów finansowych, zatwierdzone w UE w dniu 22 listopada 2011 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub po tej dacie).

Powyższe zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Grupy.

2.2 Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Erbud S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone każdorazowo za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie Jednostki Dominującej, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

2.2.1 Jednostki zależne

Jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określonymi przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („Krajowe Standardy Rachunkowości”).

Erbud International Sp. z o.o. posiadał zagraniczny oddział w 2012 roku. Oddział podlegał rozliczeniom podatkowym i przepisom rachunkowości obowiązującym w kraju, w którym prowadzi działalność tj. Niemiec. Oddział zgodnie z par. 13 kodeksu handlowego w związku z par. niemieckiego Kodeksu Handlowego (HGB) ma obowiązek prowadzenia ksiąg i sporządzania bilansu. Zgodnie z par. 264 ust.1 w związku z par. 242 ust. 3 niemieckiego Kodeksu Handlowego (HGB) bilans roczny składa się z: bilansu, rachunku zysków i strat, aneksu. Oddział jest traktowany jak małe spółki kapitałowe w sensie par. 267 ust. 1 HGB, ponieważ nie zostały przekroczone przynajmniej dwa z trzech wielkości w dwóch następujących po sobie okresach bilansowych (suma bilansowa, przychody z obrotów, liczba pracowników).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty niezawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności ze standardami wydanymi przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez Spółkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy posiada ona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje jednostki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej spółce, chyba, że możliwe jest do udowodnienia, że taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy Spółka ma możliwość decydowania o polityce finansowej i operacyjnej danej jednostki.

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia.

Wyniki finansowe jednostek nabytych lub sprzedanych w ciągu roku są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od/do momentu ich nabycia/zbycia.

Podmiot dominujący i podmioty zależne skonsolidowane zostały metodą pełną z zachowaniem następujących zasad:

- wszystkie odpowiednie pozycje aktywów i zobowiązań jednostek zależnych i Jednostki Dominującej zostały zsumowane w pełnej wysokości bez względu na to, w jakiej części Jednostka Dominująca jest właścicielem jednostki zależnej,
- po dokonaniu sumowania dokonano korekt i wyłączeń konsolidacyjnych,
- wszystkie odpowiednie pozycje przychodów i kosztów jednostek zależnych i Jednostki Dominującej zostały zsumowane w pełnej wysokości bez względu na to, w jakiej części Jednostka Dominująca jest właścicielem jednostki zależnej,
- po dokonaniu sumowania dokonano korekt i wyłączeń konsolidacyjnych.

Ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego wyłączono:

- kapitały własne jednostek zależnych na dzień objęcia nad nimi kontroli,
- wartość udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych,
- wzajemne należności i zobowiązania oraz inne rozrachunki o podobnym charakterze jednostek objętych konsolidacją,
- przychody i koszty dotyczące operacji gospodarczych dokonywanych między jednostkami objętymi konsolidacją,
- niezrealizowane, z punktu widzenia Grupy, zyski powstałe na operacjach dokonywanych między jednostkami objętymi konsolidacją, a zawarte w wartości podlegających konsolidacji aktywów i pasywów a także niezrealizowane straty,
- dywidendy naliczone lub wypłacone przez jednostki zależne Jednostce Dominującej i innym jednostkom objętym konsolidacją.

2.2.2 Jednostki stowarzyszone

Jednostka stowarzyszona to jednostka, na którą Jednostka Dominująca wywiera znaczący wpływ, i która nie jest ani jednostką zależną ani wspólnym przedsięwzięciem. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są ujmowane metodą praw własności.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzone zgodnie z
Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Sprawozdania finansowe jednostek stowarzyszonych są podstawą wyceny posiadanych przez Jednostkę Dominującą udziałów metodą praw własności. Rok obrotowy jednostek stowarzyszonych i Jednostki Dominującej jest jednakowy. Jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określonymi przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („Krajowe Standardy Rachunkowości”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności ze standardami wydanymi przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są wykazywane w bilansie według ceny nabycia powiększonej o późniejsze zmiany udziału Jednostki Dominującej w aktywach netto tych jednostek, pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Rachunek zysków i strat odzwierciedla udział w wynikach działalności jednostek stowarzyszonych. W przypadku zmiany ujętej bezpośrednio w kapitale własnym jednostek stowarzyszonych, Spółka dominująca ujmuje swój udział w każdej zmianie i ujawnia go, jeśli jest to właściwe, w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym.

Zyski i straty wynikające z transakcji pomiędzy Grupą Kapitałową a podmiotem stowarzyszonym podlegają wyłączeniom konsolidacyjnym zgodnie z udziałem Grupy Kapitałowej w kapitałach jednostki stowarzyszonej.

2.2.3 Udział we wspólnym przedsięwzięciu

W przypadku wspólnego przedsięwzięcia będącego współkontrolowanym podmiotem, w którym zgodnie z zawartym porozumieniem, wspólnicy ustanowili współkontrolę nad jego działalnością gospodarczą. Porozumienie wymaga do podjęcia decyzji finansowych i operacyjnych jednomyślnej zgody pomiędzy wspólnikami. Grupa wykazuje swoje udziały w podmiocie współkontrolowanym metodą praw własności. Sprawozdania finansowe wspólnego przedsięwzięcia są sporządzane na ten sam dzień sprawozdawczy, co sprawozdania finansowe Grupy. Ewentualne korekty mają na celu wyeliminowanie różnic w stosowanych zasadach (polityce) rachunkowości.

2.2.4 Udziały nie dające kontroli

Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi są księgowane w korespondencji z kapitałem.

2.3 Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym jednostka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy prezentowane jest w złotych, który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Jednostki Dominującej.

Transakcje w walutach obcych wykazuje się w księgach w wartości nominalnej przeliczonej na złote według kursu średniego NBP. W momencie realizacji różnice kursowe wykazywane są jako przychody lub koszty finansowe.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej.

Poniższa tabela prezentuje kursy przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

Waluta	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
EUR	4,0882	4,4168

Aktywa, pasywa oraz wynik zagranicznych oddziałów spółek zależnych oraz spółek zależnych o odmiennej walucie funkcjonalnej

Walutą funkcjonalną zagranicznych jednostek zależnych jest EUR. Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania zagranicznych jednostek przeliczane są na walutę prezentacji Grupy w następujący sposób:

- aktywa i zobowiązania oddziałów, a także każdego prezentowanego bilansu (tj. z uwzględnieniem danych porównywalnych) przelicza się według kursu zamknięcia obowiązującego na dany dzień bilansowy,
- przychody i koszty przelicza się według kursu średniego (chyba, że przeliczenie wg kursu średniego odbiegałoby istotnie od wartości otrzymanych przy zastosowaniu kursu obowiązującego na dzień zawarcia transakcji).

Różnice kursowe wynikające z przeliczeń ujmuje się jako odrębny składnik kapitału „różnice kursowe z przeliczenia oddziałów zagranicznych”.

W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, zakumulowane odroczone różnice kursowe ujęte w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w rachunku zysków i strat.

2.4 Oszacowania i założenia

Oszacowania i założenia, które wynikają z dotychczasowych doświadczeń oraz przewidywań odnośnie przyszłych zdarzeń poddawane są weryfikacji na każdy dzień bilansowy.

2.4.1 Osąd kierownictwa w procesie wprowadzania polityki rachunkowości

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości oprócz szacunków księgowych, duże znaczenie miał profesjonalny osąd kierownictwa, który może istotnie wpłynąć na kwoty ujęte w sprawozdaniu finansowym. Szacunki Grupy dotyczą głównie utworzonych rezerw, odpisów aktualizujących wartość aktywów oraz wyceny kontraktów budowlanych czy zastosowanych stawek amortyzacyjnych.

2.4.2 Niepewność szacunków

Podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym zostały zaprezentowane poniżej:

Rezerwy na sprawy sporne

W sytuacji, gdy jednostki są stronami postępowań sądowych podmioty prawne obsługujące spółki Grupy oraz Zarządy spółek wchodzących w skład Grupy dokonują oszacowania wysokości rezerwy na pokrycie skutków toczących się postępowań.

Rezerwy na świadczenia pracownicze

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych zostały oszacowane przez Spółkę z uwzględnieniem wskaźnika rotacji, prawdopodobieństwa przyznania oraz stopy dyskontowej aktualnych na dzień szacunku.

Rezerwy na naprawy gwarancyjne

W przypadku usług budowlanych, spółki Grupy Erbud zobowiązane są do udzielenia gwarancji na swoje usługi. Metodologia tworzenia rezerw na naprawy gwarancyjne została opisana w punkcie 2.18 poniżej.

Stawki amortyzacyjne

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

Rozpoznanie przychodów z kontraktów długoterminowych

Grupa stosuje metodę procentowego zaawansowania prac przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych. Przychody i koszty z wykonania kontraktów budowlanych w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego, po doliczeniu przychodów i kosztów, które wpłynęły na wynik finansowy w latach ubiegłych, ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, ustalanej drogą obmiaru wykonanych prac.

Jeżeli wynik usługi nie może zostać na dzień bilansowy wiarygodnie ustalony, to przychód ustala się w wysokości poniesionych w danym okresie kosztów, nie wyższych jednak od kosztów, których pokrycie w przyszłości przez zamawiającego jest prawdopodobne.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na zrealizowanie aktywa.

Utrata wartości aktywów

Grupa przeprowadza testy na utratę wartości aktywów trwałych jeżeli zachodzą przesłanki utraty wartości oraz dodatkowo co najmniej raz w roku dla wartości firmy. Wartość odzyskiwaną ustala się dla pojedynczego składnika aktywów, chyba że składnik ten nie wypracuje wpływów środków pieniężnych będących w znacznym stopniu niezależnymi od wpływów środków pieniężnych pochodzących z innych aktywów lub innych zespołów aktywów. Jeśli taka sytuacja ma miejsce, wartość odzyskiwana ustalana jest na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do której dany składnik aktywów należy. Oszacowanie wartości użytkowej polega na ustaleniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne i ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania w celu obliczenia bieżącej wartości tych przepływów.

2.5 Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia. z wyjątkiem sytuacji, gdzie możliwe jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego. Wówczas poniesione koszty zwiększają wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, amortyzuje się liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności. Amortyzację rozpoczyna się, gdy dany składnik rzeczowych aktywów trwałych jest dostępny do użytkowania. Okres użytkowania rzeczowych aktywów trwałych kształtuje się następująco:

Roczna stawka amortyzacyjna

- | | |
|-----------------------------------|----------|
| • Budynki i budowle | 2-4,5% |
| • Urządzenia techniczne i maszyny | 6-30% |
| • Środki transportu | 12,5-20% |
| • Inne | 10-30% |

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje jako odrębny środek trwały tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Pozostałe koszty poniesione po początkowym ujęciu, takie jak: koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione, z wyjątkiem istotnych kosztów generalnych przeglądów, które ujmowane są w wartości bilansowej odpowiedniej pozycji rzeczowych aktywów trwałych.

Weryfikacji wartości końcowej i okresów użytkowania środków trwałych dokonuje się przynajmniej raz w roku i w razie potrzeby dokonuje się ich korekty. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada

wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji koszt własny sprzedaży.

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. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych ustala się drogą porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się, i w razie konieczności – koryguje, na koniec każdego roku obrotowego.

Inwestycje rozpoczęte dotyczące środków trwałych w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowania, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy, tj. zanim nie są dostępne do użytkowania.

Transfery w grupie budynki i budowie oraz grunty dotyczą pozycji przeniesionych na inwestycje długoterminowe – zmniejszenie w pozycji grunty dotyczy wartości gruntu przeniesionego na inwestycje długoterminowe, zwiększenie w pozycji budynki i budowie dotyczy zmiany proporcji pomiędzy częścią budynku używanego na potrzeby własne a częścią traktowaną jako inwestycja długoterminowa.

2.6 Leasing

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Spółkę zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są aktywowane na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i spłatę rat kapitałowych przy uwzględnieniu stałej stopy procentowej w odniesieniu do zobowiązania.

Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w rachunku zysków i strat. Używane na podstawie umów leasingu finansowego środki trwałe podlegają amortyzacji według zasad używanych do własnych składników majątku.

Jeżeli brak jest wiarygodnej pewności, że po zakończeniu umowy leasingu Spółka otrzyma prawo własności, aktywa są amortyzowane w okresie krótszym spośród okresu leasingu i okresu ekonomicznej użyteczności.

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, klasyfikowane są jako umowy leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

2.7 Utrata wartości aktywów niefinansowych

Na każdy dzień bilansowy spółki Grupy oceniają, czy istnieją obiektywne przesłanki wskazujące na możliwość wystąpienia utraty wartości składnika, bądź grupy aktywów. Jeśli przesłanki takie istnieją, spółki ustalają szacowaną możliwą do odzyskiwania wartość składnika i dokonują odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Wartość odzyskiwana to wyższa z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży i wartości użytkowej. Dla potrzeb analizy pod kątem utraty wartości, aktywa grupuje się na najniższym możliwym poziomie, w odniesieniu do którego występują dające się zidentyfikować odrębnie ośrodki wypracowujące środki pieniężne. Ośrodek wypracowujący środki pieniężne jest najmniejszym, możliwym do określenia

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

zespołem aktywów generującym wpływy pieniężne w znacznym stopniu niezależnie od wpływów pieniężnych pochodzących z innych aktywów lub grup aktywów.

Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia również czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu trwałej utraty wartości, który był ujęty w poprzednich okresach jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeśli takie przesłanki istnieją, poprzednio ujęty odpis aktualizujący ulega odwróceniu tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej jednakże podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona, gdyby w poprzednich latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości. Odwrócenia odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód w rachunku zysków i strat, chyba że dany składnik aktywów wykazywany jest w wartości przeszacowanej – w takiej sytuacji odwrócenie odpisu traktuje się jako zwiększenie kapitału z aktualizacji wyceny.

2.8 Koszty finansowania zewnętrznego

Grupa przyjmuje jako obowiązującą zasadę dopuszczone podejście alternatywne zawarte w Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości numer 23 „Koszty Finansowania Zewnętrznego”. Zgodnie z powyższym podejściem:

- koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w okresie, w którym je poniesiono, z wyjątkiem kosztów aktywowanych zgodnie z zasadą ujętą poniżej,
- koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, są aktywowane jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów

Kwotę kosztów finansowania zewnętrznego, która może być aktywowana, ustala się zgodnie z przywołanym wyżej standardem.

Dostosowywanymi składnikami aktywów w Grupie Erbud mogą być przede wszystkim zapasy w spółkach deweloperskich, a także środki trwałe, nieruchomości inwestycyjne, wartości niematerialne i prawne.

2.9 Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych klasyfikowane są nieruchomości, które traktuje się jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości, względnie obie te korzyści, przy czym nieruchomość taka nie jest wykorzystywana przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych ani też przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki.

Nieruchomości inwestycyjne początkowo wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Przy początkowej wycenie uwzględnia się koszty przeprowadzenia transakcji.

Późniejsze nakłady na nieruchomość inwestycyjną, zwiększają jej wartość, jeżeli z nakładów tych w przyszłości jednostka uzyska korzyści ekonomiczne związane z tą nieruchomością w wymiarze przewyższającym poniesione nakłady na nieruchomość inwestycyjną.

Do wyceny nieruchomości po początkowym ujęciu Spółka wybrała model ceny nabycia, zgodnie z którym wszystkie należące do niej nieruchomości inwestycyjne wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne i odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości.

Okresy użytkowania nieruchomości inwestycyjnych w Grupie kształtują się następująco:

- | | |
|--|-----------|
| • Budynki i budowle | 10-50 lat |
| • Pozostałe nieruchomości inwestycyjne | 2-10 lat |

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski

lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego lub zakończenie budowy/wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części rzeczowy majątek trwały aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w zysku lub stracie. Gdy Grupa kończy budowę lub wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w zysku lub stracie.

2.10 Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do jednostki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami.

Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, które dla Grupy kształtują się następująco:

- | | |
|----------------------|-----------|
| • Patenty i licencje | 5 -15 lat |
| • Oprogramowanie | 1-5 lat |

Grupa ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie jego wyksięgowania.

2.11 Wartość firmy

Wartość firmy z konsolidacji wynika z wystąpienia na dzień nabycia nadwyżki kosztu nabycia jednostki nad udziałem w wartości godziwej identyfikowalnych składników aktywów i zobowiązań oraz zobowiązań warunkowych tej jednostki na dzień nabycia.

Wartość firmy jest wykazywana jako składnik aktywów, nie podlega amortyzacji, lecz przynajmniej raz w roku podlega analizie pod kątem utraty wartości. Ewentualna utrata wartości rozpoznawana jest w rachunku zysków i strat w momencie jej stwierdzenia i nie podlega odwróceniu w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Jeżeli działalność wchodząca w skład danego ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została przyporządkowana wartość firmy, zostanie sprzedana, to wartość firmy odnosząca się do zbytej działalności uwzględniana jest przy ustalaniu zysku lub straty z tytułu zbycia.

2.12 Instrumenty finansowe

Aktywa i zobowiązania finansowe są ujmowane w bilansie Grupy, gdy Grupa staje się stroną wiążącej umowy.

Posiadane instrumenty Grupa ujmuje w bilansie w podziale na następujące kategorie;

- aktywa finansowe; aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności, należności oraz pożyczki, aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (w tym pochodne instrumenty finansowe),
- zobowiązania finansowe i instrumenty kapitałowe, kredyty bankowe i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług, zobowiązania wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (w tym pochodne instrumenty finansowe).

Klasyfikacja opiera się na kryterium celu nabycia inwestycji lub zaciągnięcia zobowiązania. Zarząd określa klasyfikację do poszczególnych kategorii inwestycji lub zobowiązań przy ich początkowym ujęciu, a następnie poddaje ją weryfikacji na każdy dzień bilansowy.

Aktywa finansowe wykazywane według wartości godziwej, z zyskami lub stratami rozliczanymi przez rachunek zysków i strat obejmują dwie kategorie:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu oraz
- aktywa finansowe przeznaczone w momencie ich początkowego ujęcia do wyceny według wartości godziwej, z zyskami lub stratami ujmowanymi w rachunku zysków i strat

Składnik aktywów finansowych zalicza się do aktywów lub zobowiązań przeznaczonych do obrotu, jeżeli:

- został nabyty przede wszystkim w celu sprzedaży lub odkupienia w krótkim terminie
- jest instrumentem pochodnym (poza instrumentami zabezpieczającymi).

Zmiany wartości tych instrumentów finansowych uwzględnione są w przychodach lub kosztach finansowych. Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik zaliczane są do aktywów obrotowych.

Pożyczki i należności to nie zaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nie notowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile ich termin wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Należności z tytułu dostaw i usług dotyczące realizowanych kontraktów budowlanych oraz z tytułu udzielonych zaliczek klasyfikowane są jako należności krótkoterminowe, gdyż oczekuje się, że zostaną uregulowane w toku normalnego cyklu operacyjnego jednostki.

Należności z tytułu kaucji gwarancyjnych oraz pożyczki, których termin wymagalności jest krótszy niż 12 miesięcy ujmowane są jako należności krótkoterminowe. Długoterminowe należności z tytułu kaucji gwarancyjnych podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według efektywnych stóp procentowych.

Pożyczki i należności handlowe ujmuje się początkowo według wartości godziwej, a następnie wycenia się je według kosztu zamortyzowanego, pomniejszając je przy tym o odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości. Odpis z tytułu trwałej utraty wartości aktualizujące należności tworzy się, gdy istnieją obiektywne dowody na to, że Grupa nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków należności.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności to aktywa finansowe, nie zaliczone do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu ani pożyczek i należności, o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach i ustalonym terminie zapadalności, które Zarząd Grupy zamierza i jest w stanie utrzymać do terminu zapadalności.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzone zgodnie z
Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Transakcje zakupu i sprzedaży inwestycji ujmuje się na dzień przeprowadzenia transakcji – dzień, w którym Grupa zobowiązuje się zakupić lub sprzedać dany składnik aktywów. Inwestycje ujmuje się początkowo według wartości godziwej powiększonej o koszty transakcyjne, w kolejnych okresach inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu).

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to instrumenty finansowe nie zakwalifikowane do żadnej z pozostałych kategorii instrumentów finansowych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wykazuje się po początkowym ujęciu według wartości godziwej. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, a posiadają one ustalony termin wymagalności, wówczas ich wyceny dokonuje się w wysokości amortyzowanego kosztu; jeżeli aktywa te nie mają ustalonego terminu wymagalności, wyceny dokonuje się w cenie nabycia.

Zyski i straty zmian wartości godziwej wykazuje się w okresie, w którym powstały. Powstałe różnice wartości bilansowej ujmowane są bezpośrednio w kapitale własnym. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży stanowiące pozycje niepieniężne, w przypadku gdy wartość godziwa jest niemożliwa do ustalenia, wyceniane są według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualną trwałą utratę wartości. W razie sprzedaży papierów wartościowych zaliczonych do „dostępnych do sprzedaży”, łączne dotychczasowe korekty do poziomu aktualnej wartości godziwej, ujmowane w kapitale własnym, wykazuje się w rachunku zysków i strat jako zyski i straty z aktywów finansowych.

Instrument finansowy zostaje usunięty z bilansu, gdy Grupa traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia są one wyceniane po cenie nabycia, czyli w wartości godziwej, obejmującej koszty transakcji.

Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Grupa wyłącza składnik aktywów finansowych (lub część składnika aktywów finansowych, lub część grupy podobnych aktywów finansowych) ze sprawozdania z sytuacji finansowej, gdy:

- Wygasły prawa do otrzymania przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych;
- Grupa przeniosła prawa do otrzymania przepływów pieniężnych ze składnika aktywów lub zobowiązała się do przekazania otrzymanych środków pieniężnych bez zbędnej zwłoki stronie trzeciej na zasadzie pośredniczenia w transakcji i albo (a) Grupa przeniosła zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści związane ze składnikiem aktywów, lub (b) Grupa nie przeniosła ani nie zachowała zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów, ale przeniosła kontrolę nad składnikiem aktywów finansowych.

W przypadku, gdy Grupa przeniosła swoje prawa do otrzymania przepływów pieniężnych ze składnika aktywów lub zobowiązała się do pośredniczenia w transakcji, ale nie przeniosła ani nie zachowała zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów, ani też ww. przeniesienie nie spowodowało przeniesienia kontroli nad składnikiem aktywów, wówczas nowy składnik aktywów jest ujmowany w stopniu, w jakim Grupa utrzymuje zaangażowanie w składnik aktywów.

W takiej sytuacji Grupa ujmuje również związane z nim zobowiązanie. Przeniesiony składnik aktywów i związane z nim zobowiązanie wycenia się z uwzględnieniem praw i obowiązków jakie Grupa zachowała.

Zaangażowanie w składnik aktywów, które przyjmuje formę gwarancji, jest wyceniane według niższej z dwóch wartości: pierwotnej wartości bilansowej składnika aktywów oraz maksymalnej kwoty, którą Grupa może być zobowiązana zapłacić za ten składnik aktywów.

2.13 Utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych.

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek i należności wycenianych według amortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się

różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej efektywnej stopy procentowej (tj. stopy procentowej ustalonej przy początkowym ujęciu). Wartość bilansową składnika aktywów obniża się bezpośrednio lub poprzez rezerwę. Kwotę straty ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Grupa ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych składników aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące. Jeżeli z przeprowadzonej analizy wynika, że nie istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości indywidualnie ocenianego składnika aktywów finansowych, niezależnie od tego, czy jest on znaczący, czy też nie, to Grupa włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis nie ulegnie zmianie, nie są brane pod uwagę przy łącznej ocenie grupy aktywów pod kątem utraty wartości.

Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to uprzednio ujęty odpis odwraca się. Późniejsze odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim na dzień odwrócenia wartość bilansowa składnika aktywów nie przewyższa jego zamortyzowanego kosztu.

Aktywa finansowe wykazywane według kosztu

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości nie notowanego instrumentu kapitałowego, który nie jest wykazywany według wartości godziwej, gdyż jego wartości godziwej nie można wiarygodnie ustalić, albo instrumentu pochodnego, który jest powiązany i musi zostać rozliczony poprzez dostawę takiego nie notowanego instrumentu kapitałowego, to kwotę odpisu z tytułu utraty wartości ustala się jako różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych oraz wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy zastosowaniu bieżącej rynkowej stopy zwrotu dla podobnych aktywów finansowych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnego do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną nabycia tego składnika aktywów (pomniejszona o wszelkie spłaty kapitału i amortyzację) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w rachunku zysków i strat, zostaje wyksięgowana z kapitału własnego i przeniesiona do rachunku zysków i strat. Nie można ujmować w rachunku zysków i strat odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w rachunku zysków i strat, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w rachunku zysków i strat.

2.14 Zapasy

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego stanowią materiały, towary, produkcja w toku oraz wyroby gotowe.

Grupa stosuje następujące zasady kwalifikacji zapasów do poszczególnych kategorii:

- **materiały** – elementy składowane w miejscach magazynowania przeznaczone do wykorzystania w procesach produkcyjnych, zwłaszcza do zużycia w działalności budowlanej
- **produkcja w toku** – obejmuje koszty niezakończonych projektów deweloperskich oraz składowane na terenach budów składniki zapasów o ogólnym przeznaczeniu, niskim stopniu przetworzenia, które mogą w prosty sposób oraz bez ponoszenia istotnych kosztów zostać wykorzystane dla innych kontraktów lub sprzedane (w przypadku, gdy okażą się niepotrzebne do realizacji danego kontraktu)
- **towary** – składniki zapasów nabyte w cel ich odsprzedaży, w tym również grunty wykorzystywane w realizacji projektów deweloperskich
- **wyroby gotowe** – wyroby własnej produkcji, których proces przerobu został całkowicie zakończony oraz mieszkania, lokale użytkowe oraz budowle gotowe do sprzedaży

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Składnikami zapasów nie są elementy składowane na terenach budów o przeznaczeniu specyficznym dla danej budowy lub przetworzone we własnym zakresie lub przez podwykonawcę, takie co do których nie jest pewne, iż w prosty sposób mogą zostać wykorzystane dla innych kontraktów lub sprzedane. Takie pozycje odnoszone są bezpośrednio w koszt kontraktu i włączane są w tym samym do wyceny kontraktu według stopnia zaawansowania.

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto.

Koszty poniesione na doprowadzenie każdego składnika zapasów do jego aktualnego miejsca i stanu - zarówno w odniesieniu do bieżącego, jak i poprzedniego roku – są ujmowane w następujący sposób:

- **materiały** - w cenie nabycia ustalonej metodą „pierwsze weszło-pierwsze wyszło”;
- **produkty gotowe i produkty w toku** - koszt bezpośrednich materiałów i robocizny oraz odpowiedni narzut pośrednich kosztów produkcji ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych, z wyłączeniem kosztów finansowania zewnętrznego.
- **towary** - w cenie nabycia ustalonej metodą „pierwsze weszło-pierwsze wyszło”;

Cena sprzedaży netto to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

2.15 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług, których termin zapadalności wynosi zazwyczaj od 30 do 180 dni, są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem rezerwy na nieściągalne należności. Rezerwa na należności wątpliwe oszacowywana jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane w rachunku zysków i strat w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

2.16 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują środki pieniężne w banku i kasie oraz lokaty krótkoterminowe o okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

Do środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania Grupa zalicza przede wszystkim środki:

- stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych oraz zobowiązań z tytułu instrumentów pochodnych
- zgromadzone na rachunkach powierniczych w spółkach deweloperskich

o ile ich termin zapadalności nie przekracza 3 miesięcy.

Środki pieniężne w banku i kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

Grupa wykazuje środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w bilansie w ramach środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, natomiast na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych stan środków pieniężnych na początek i koniec okresu pomniejszany jest o środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, a ich zmiana bilansowa ujmowana jest w ramach przepływów z działalności operacyjnej.

2.17 Kapitały

Kapitał podstawowy obejmuje akcje zwykłe i jest wykazywany według wartości nominalnej (zgodnej ze statutem Jednostki Dominującej oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego).

Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej to kwota równa nadwyżce cen obejmowania akcji Jednostki Dominującej ponad ich wartość nominalną.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzone zgodnie z
Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Kapitał własny przypisany udziałom nie dającym kontroli stanowi część kapitałów własnych jednostek zależnych objętych konsolidacją pełną, która należy do innych udziałowców aniżeli jednostki wchodzące w skład Grupy.

Zysk (strata) netto jednostek zależnych w części należącej do udziałowców innych niż jednostki wchodzące w skład Grupy stanowi zysk (stratę) udziałów nie dających kontroli.

Akcje własne

Wykupione akcje własne są ujmowane według ceny nabycia i pomniejszają kapitał własny. Zyski lub straty ponoszone przy wykupie, sprzedaży, emisji lub umorzeniu akcji nie wpływają na rachunek zysków i strat. Różnica pomiędzy wartością bilansową a ceną zakupu, w przypadku ponownego wydania akcji, jest ujmowana w ramach nadwyżki ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej. Prawa przypisane do akcji własnych są anulowane i podobnie, nie jest do nich alokowana wypłata dywidendy.

2.18 Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy), wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

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 finansowe.

Rezerwy na zobowiązania obejmują między innymi:

- rezerwę na naprawy gwarancyjne,
- rezerwę na straty na kontraktach,
- rezerwę na sprawy sądowe i sporne,
- rezerwę na niewykorzystane urlopy pracowników,
- rezerwę na odprawy emerytalne.

Rezerwy na naprawy gwarancyjne

W przypadku usług budowlanych, spółki Grupy Erbud zobowiązane są do udzielenia gwarancji na swoje usługi.

Jako ogólną zasadę przyjmuje się tworzenie rezerw na koszty napraw gwarancyjnych w wysokości ustalonej wskaźnikiem kosztów gwarancji obliczonym jako iloraz kosztów napraw gwarancyjnych do przychodów z danego kontraktu i obciążają koszty sprzedanych usług. Wartość ta podlega indywidualnej analizie i może ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu w uzasadnionych przypadkach.

W niektórych przypadkach rezerwa na naprawy gwarancyjne ujmowana jest na dzień bilansowy w wysokości ustalonej na podstawie przeszłych doświadczeń w zakresie dokonanych napraw gwarancyjnych.

Rezerwy na sprawy sądowe i sporne

Departamenty prawne oraz zarządy spółek Grupy dokonują szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi sprawami i na tej podstawie podejmują decyzje o konieczności ujęcia skutków tych postępowań w księgach spółek Grupy oraz wysokości rezerwy.

Rezerwy na niewykorzystane urlopy pracowników

Podstawą do wyliczenia rezerwy z tytułu niewykorzystanego urlopu jest zestawienie niewykorzystanych dni urlopu na dany dzień bilansowy w podziale na poszczególnych pracowników oraz ich dzienne wynagrodzenie brutto powiększone o narzuty ZUS Pracodawcy.

Rezerwy na odprawy emerytalne, rentowe oraz nagrody jubileuszowe

Jednostki Grupy zobowiązane są do wypłat odpraw emerytalnych i rentowych zgodnie z odpowiednimi przepisami. Grupa zobowiązała się także do prowadzenia programu nagród jubileuszowych. W związku z tym tworzy rezerwy na wartość bieżącą zobowiązań z tytułu wyżej wymienionych świadczeń. Wpłaty odpisywane są w koszty rachunku zysków i strat w sposób umożliwiający rozłożenie tych świadczeń na cały okres zatrudnienia pracowników w spółkach. Ostatnim rokiem obowiązywania programu nagród jubileuszowych był rok 2011.

Spółki Grupy przyjęły politykę ujmowania zysków i strat aktuarialnych w okresie, w którym one powstały. Wszystkie zyski i straty aktuarialne są rozpoznawane w rachunku zysków i strat.

Grupa nie tworzy odrębnego funduszu gromadzącego wpłaty na przyszłe świadczenia.

Koszt programu świadczeń emerytalnych, rentowych oraz nagród jubileuszowych oraz wartość bieżąca zobowiązań z tych tytułów jest ustalana przy zastosowaniu technik aktuarialnych. Dokonanie aktuarialnej wyceny wymaga przyjęcia pewnych założeń. Obejmują one założenia co do stóp dyskontowych, prognozowanych stóp zwrotu z aktywów, prognozowanych podwyżek wynagrodzeń. Z względu na złożoności wyceny, przyjęte założenia, a także swój długoterminowy charakter, zobowiązania z tytułu wyżej wymienionych świadczeń są bardzo wrażliwe na zmiany założeń. Wszystkie założenia są weryfikowane na każdy dzień sprawozdawczy.

2.19 Kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

W następnych okresach, kredyty i pożyczki są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się wszystkie koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczaniu zobowiązania.

W rachunku zysków i strat są ujmowane wszystkie skutki dotyczące skorygowanej ceny nabycia oraz skutki usunięcia zobowiązania z bilansu lub stwierdzenia utraty jego wartości.

2.20 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Ze względu na cechy charakteryzujące zobowiązania podzielone są na:

- rezerwy,
- zobowiązania warunkowe,
- zobowiązania finansowe,
- zobowiązania krótkoterminowe,
- zobowiązania długoterminowe.

Zobowiązania warunkowe to obowiązki wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń. Zobowiązania te są ujawniane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

Zobowiązania finansowe to zobowiązania do wydania aktywów finansowych albo do wymiany instrumentu finansowego z inną jednostką na niekorzystnych warunkach.

Zobowiązania krótkoterminowe to ogół zobowiązań z tytułu dostaw i usług, a także całość lub ta część pozostałych zobowiązań, która stała się wymagalna w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania długoterminowe jest to część zobowiązań z innych tytułów niż dostaw i usług, które stają się wymagalne w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług dotyczące realizowanych kontraktów budowlanych oraz tytułu otrzymanych zaliczek klasyfikowane są jako zobowiązania krótkoterminowe, gdyż oczekuje się, że zostaną uregulowane w toku normalnego cyklu operacyjnego jednostki.

Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, których termin rozliczenia jest krótszy niż 12 miesięcy ujmowane są jako zobowiązania krótkoterminowe. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według efektywnych stóp procentowych.

2.21 Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych.

Najważniejszym jednak warunkiem, aby koszty można było rozliczać w czasie, jest spełnienie wymogu zaliczenia ich do aktywów jednostki czyli do zasobów o wiarygodnie ustalonej wartości, powstałych w wyniku przeszłych zdarzeń, które spowodują w przyszłości wpływ do jednostki korzyści ekonomicznych.

Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów mogą następować stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczania powinien być uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.

W przypadku rozliczeń międzyokresowych kosztów przypadających na przyszłe okresy, których rozliczanie nie nastąpi w ciągu najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego, należy zaprezentować takie rozliczenia jako osobną pozycję bilansu dotyczącą długoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

2.22 Ujmowanie przychodów i kosztów

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) i podatek akcyzowy oraz rabaty i opusty.

Przychody ze sprzedaży produktów i towarów są ujmowane jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody z tytułu realizacji kontraktów budowlanych rozpoznaje się zgodnie z zasadami rachunkowości Grupy przedstawionymi w punkcie Długoterminowe kontrakty terminowe.

Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie ustalenia prawa udziałowców do ich otrzymania.

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy gotówkowe przez szacowany okres użytkowania instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do otwartych umów.

Zgodnie z zasadą memoriału Grupa ujmuje w rachunku zysków i strat wszystkie koszty przypadające na dany okres sprawozdawczy niezależnie od okresu ich faktycznego rozliczenia. Koszty poniesione a nie odnoszące się do danego okresu są ujmowane w aktywach jako rozliczenia międzyokresowe czynne, natomiast koszty nie poniesione a przypadające na dany okres stanowią rozliczenia międzyokresowe bierne.

2.23 Kontrakty budowlane

Spółki Grupy rozpoznają przychody z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi. Budżety poszczególnych kontraktów podlegają formalnemu procesowi aktualizacji w oparciu o bieżące informacje w ciągu roku i są zatwierdzane przez Zarząd.

Metoda stopnia zaawansowania może być stosowana gdy jednostka może w sposób wiarygodny ustalić wynik umowy o usługę budowlaną.

Zgodnie z metodą stopnia zaawansowania, przychody z umowy są ujmowane w rachunku zysków i strat jako przychody w tym okresie, w którym wykonane zostały odpowiednie prace wynikające z umowy o usługę budowlaną. Koszty umowy są ujmowane w rachunku zysków i strat jako koszty tego okresu, w którym wykonane zostały prace, do których koszty te się odnoszą. W przypadku kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty wykonania usługi przekroczą łączne przychody z tytułu umowy, przewidywana strata jest ujmowana jako koszt okresu, w którym została ujawniona.

Określając stan zaawansowania realizacji umowy jednostka stosuje taką metodę, która pozwoli w sposób wiarygodny ustalić stan wykonania prac. Metody te mogą, w zależności od charakteru umowy, obejmować:

- pomiary wykonanych prac,
- ustalenie proporcji kosztów umowy poniesionych z tytułu prac wykonanych do danego momentu w stosunku do szacunkowych łącznych kosztów umowy,
- porównanie fizycznie wykonanych części prac z pracami wynikającymi z umowy.

Przy określaniu stanu zaawansowania na podstawie kosztów umowy poniesionych do danego momentu, w kosztach tych prac uwzględnia się tylko te koszty umowy, które odzwierciedlają stan wykonania prac.

Jeżeli nie można wiarygodnie oszacować wyniku finansowego kontraktu budowlanego, przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskanie jest prawdopodobne oraz koszty umowy ujmuje się jako koszt tego okresu, w którym zostały poniesione.

Wyniki wyceny odnoszone są w aktywach i pasywach odpowiednio w pozycji skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej „Kontrakty budowlane”.

2.24 Kontrakty deweloperskie

Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej rozpoznawane są w momencie przekazania na finalnego odbiorcę kontroli, wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści wynikających z posiadania nieruchomości. Spółka uznaje, że transfer ryzyk, kontroli i korzyści następuje w chwili podpisania aktu notarialnego przeniesienia własności do nabywanej nieruchomości.

Do czasu rozpoznania przychodu z działalności deweloperskiej ponoszone koszty są ujmowane w aktywach w pozycji produkcja w toku. W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży Grupa rozpoznaje koszty wytworzenia danej powierzchni (w proporcji udziału sprzedawanego metrażu).

2.25 Zysk/strata brutto na sprzedaży

Zysk (strata) brutto ze sprzedaży to różnica pomiędzy:

- przychodami ze sprzedaży produkcji podstawowej i innych usług realizowanych w ramach działalności podstawowej jednostek Grupy oraz towarów i materiałów, a
- kosztem wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz wartością sprzedanych towarów i materiałów.

2.26 Zysk/strata z działalności operacyjnej

Zysk (strata) z działalności operacyjnej obejmuje przychody i koszty z działalności operacyjnej bez uwzględniania kosztów i przychodów finansowych, do których zaliczane są przede wszystkim odsetki, różnice kursowe oraz koszty prowizji i gwarancji bankowych.

2.27 Podatki

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 dochodowy od dochodów uzyskiwanych w kraju obliczany jest zgodnie z polskimi przepisami podatkowymi, natomiast dochody jednostek prowadzących działalność za granicą podlegają opodatkowaniu według lokalnych przepisów, uwzględniając umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, spółki Grupy tworzą rezerwę i ustalają aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzona jest w odniesieniu do dodatnich różnic przejściowych w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia przy zachowaniu zasady ostrożności:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę przepisy podatkowe obowiązujące na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie w ramach poszczególnych spółek Grupy.

2.28 Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwale dostępne do sprzedaży i działalność zaniechana stanowią zakwalifikowane do tej kategorii aktywa lub ich grupy i ujmowane są w sprawozdaniu finansowym w kwocie niższej od ich wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

Warunkiem zaliczenia aktywów do tej grupy stanowi aktywne poszukiwanie nabywcy oraz wysokie prawdopodobieństwo zbycia tych aktywów w ciągu jednego roku od daty ich zakwalifikowania a także dostępność tych aktywów do natychmiastowej sprzedaży.

2.29 Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności

Podstawowy podział sprawozdawczości Grupy oparty jest na segmentach geograficznych (rynek krajowy oraz kraje Europy Zachodniej) oraz segmentach branżowych (opisanych dokładnie w notce 5).

2.30 Zysk netto na jedną akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

Zysk rozdroniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

2.31 Płatność w formie akcji

Grupa kapitałowa Erbud prowadzi program płatności w formie akcji rozliczany w instrumentach kapitałowych, w ramach którego pracownicy otrzymują instrumenty kapitałowe Erbudu S.A. oraz jej podmiotów zależnych. Wartość godziwa usług świadczonych przez pracowników w zamian za przyznanie instrumentów kapitałowych Grupy lub jej spółek zależnych jest ujmowana jako zwiększenie kapitału zapasowego przez okres, w którym spełniane są warunki nabycia (okres nabywania uprawnień). Wartość godziwa usług świadczonych przez pracowników jest określana w sposób pośredni poprzez odniesienie do wartości godziwej przyznanych instrumentów kapitałowych ustalonej w dniu przyznania instrumentów. Warunki nabycia uprawnień, inne niż warunki rynkowe, są uwzględniane poprzez korektę liczby instrumentów kapitałowych wykorzystanych w wycenie całej transakcji tak, aby ostatecznie wartość kosztu świadczonych usług opierała się na liczbie instrumentów kapitałowych, co do których oczekuje się, iż zostaną do nich nabyte uprawnienia.

3 Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

3.1 Korekta błędów

W badanym okresie zakończonym 31 grudnia 2012 roku nie miały miejsca korekty błędów, które miałyby wpływ na okres bieżący lub na okresy przeszłe.

3.2 Zmiana szacunków

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2012 roku nie miały miejsca zmiany metodologii dokonywania szacunków.

3.3 Zmiana zasad rachunkowości

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2012 roku nie dokonano zmian stosowanych zasad rachunkowości.

4 Działalność zaniechana

W roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku nie wystąpiła działalność zaniechana w rozumieniu MSSF 5.

5 Informacje dotyczące segmentów działalności

W roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku Grupa prowadziła działalność w ramach następujących segmentów operacyjnych:

- działalność budowlana – budownictwo kubaturowe

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzone zgodnie z
Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

- działalność deweloperska
- działalność inżynieryjno-drogowa
- działalność budowlana – budownictwo energetyczne
- działalność w segmencie pozostałym

W roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku Grupa prowadziła działalność w ramach następujących segmentów geograficznych:

- kraj
- zagranica (Niemcy, Francja, Belgia, Luksemburg)

Podział na poszczególne segmenty został dokonany poprzez kwalifikację poszczególnych podmiotów według ich statutowej działalności. Grupa stosuje jednolitą politykę rachunkowości dla wszystkich segmentów.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Segmenty operacyjne

Poniższe tabele przedstawiają dane dotyczące przychodów i zysków oraz niektórych aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów operacyjnych Grupy na dzień 31 grudnia 2012 roku:

Przychody i koszty w podziale na segmenty operacyjne

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku	Działalność budowlana – budownictwo kubaturowe	Działalność deweloperska	Działalność inżynieryjno-drogowa	Działalność w segmencie budownictwa energetycznego	Działalność w segmencie pozostałym	Wyłączenia	Razem
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	1 136 374	63 981	142 534	41 259	306	0	1 384 454
Sprzedaż między segmentami	0	0	120 723	0	0	-120 723	0
Przychody razem	1 136 374	63 981	263 257	41 259	306	-120 723	1 384 454
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów na zewnątrz	1 089 313	50 490	124 875	35 280	398	0	1 300 356
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów innym segmentom	0	0	120 723	0	0	-120 723	0
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów razem	1 089 313	50 490	245 598	35 280	398	-120 723	1 300 356
Wynik brutto ze sprzedaży	47 061	13 491	17 659	5 979	-92	0	84 098
Koszty sprzedaży	0	2 501	1 531	0	7	0	4 039
Koszty ogólnego zarządu	31 071	2 969	8 102	3 587	628	0	46 357
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	-2 470	-869	-761	-4	-185	0	-4 289
Wynik segmentu	13 520	7 152	7 265	2 388	-912	0	29 413
Wynik na działalności finansowej	-9 645	555	-122	3 384	-86	0	-5 914
Podatek dochodowy	1 495	1 008	1 674	836	-41	0	4 972
Zysk netto	2 380	6 699	5 469	4 936	-957	0	18 527

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Inne pozycje w podziale na segmenty operacyjne

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku	Działalność budowlana – budownictwo kubaturowe	Działalność deweloperska	Działalność inżynieryjno-drogowa	Działalność w segmencie budownictwa energetycznego	Działalność w segmencie pozostałym	Razem
Amortyzacja segmentu	2 634	838	3 792	114	151	7 529
Przychody z tytułu odsetek	1 676	1 624	232	28	3	3 563
Koszty z tytułu odsetek	7 445	1 253	756	14	80	9 548
Odpisy aktualizujące wartość aktywów	1 463	1 244	167	22	280	3 176
Odwrócenie odpisu aktualizującego wartość aktywów	276	1	89	33	13	412
Nakłady inwestycyjne na:						
- rzeczowe aktywa trwałe	1 107	2 072	320	117	0	3 616
- wartości niematerialne i prawne	153	8	32	11	0	204
- zwiększenia z tytułu przejęcia	0	0	0	8 109	40	8 149
Pozostałe nakłady niepieniężne	766	480	225	0	0	1 471

Aktywa i zobowiązania w podziale na segmenty operacyjne

Na dzień 31 grudnia 2012 roku	Działalność budowlana – budownictwo kubaturowe	Działalność deweloperska	Działalność inżynieryjno-drogowa	Działalność w segmencie budownictwa energetycznego	Działalność w segmencie pozostałym	Razem
Aktywa segmentu	547 549	171 313	31 219	33 672	1 386	785 139
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	23 610	4 949	2 271	1 900	1 824	34 554
Aktywa razem	571 159	176 262	33 490	35 572	3 210	819 693
Zobowiązania razem	430 089	74 122	42 976	20 310	753	568 250

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Segmenty operacyjne

Poniższe tabele przedstawiają dane dotyczące przychodów i zysków oraz niektórych aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów operacyjnych Grupy na dzień 31 grudnia 2011 roku:

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku	Działalność budowlana – budownictwo kubaturowe	Działalność deweloperska	Działalność inżynieryjno-drogowa	Działalność w segmencie budownictwa energetycznego	Działalność w segmencie pozostałym	Wyłączenia	Razem
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	1 182 737	58 548	233 842	42 484	10 221	0	1 527 832
Sprzedaż między segmentami	0	0	89 605	0	0	-89 605	0
Przychody razem	1 182 737	58 548	323 447	42 484	10 221	-89 605	1 527 832
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów na zewnątrz	1 176 102	49 091	214 336	40 018	11 858	0	1 491 405
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów innym segmentom	0	0	89 605	0	0	-89 605	0
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów razem	1 176 102	49 091	303 941	40 018	11 858	-89 605	1 491 405
Wynik brutto ze sprzedaży	6 635	9 457	19 506	2 466	-1 637	0	36 427
Koszty sprzedaży	0	2 194	1 181	0	295	0	3 670
Koszty ogólnego zarządu	32 553	3 210	7 102	1 543	1 489	0	45 897
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	1 212	227	267	-202	-625	0	879
Wynik segmentu	-24 706	4 280	11 490	721	-4 046	0	-12 261
Wynik na działalności finansowej	-7 845	193	-927	-10	-153	0	-8 742
Podatek dochodowy	-1 707	726	243	46	-596	0	-1 288
Zysk netto	-30 844	3 747	10 320	665	-3 603	0	-19 715

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku	Działalność budowlana – budownictwo kubaturowe	Działalność deweloperska	Działalność inżynieryjno-drogowa	Działalność w segmencie budownictwa energetycznego	Działalność w segmencie pozostałym	Razem
Amortyzacja segmentu	2 540	687	4 230	33	307	7 797
Przychody z tytułu odsetek	2 671	1 444	25	2	2	4 144
Koszty z tytułu odsetek	4 588	1 129	977	12	155	6 861
Odpisy aktualizujące wartość aktywów	153	1 358	13	167	229	1 920
Odwrócenie odpisu aktualizującego wartość aktywów	2 811	861	0	0	0	3 672
Nakłady inwestycyjne na:	3 406	534	3 278	4	82	7 304
- rzeczowe aktywa trwałe	1 069	430	545	3	82	2 129
- wartości niematerialne i prawne	370	12	22	1	0	405
- zwiększenia z tytułu przejęcia	0	0	0	0	0	0
Pozostałe nakłady niepieniężne	1 967	92	2 711	0	0	4 770

Aktywa i zobowiązania w podziale na segmenty operacyjne

Na dzień 31 grudnia 2011 roku	Działalność budowlana – budownictwo kubaturowe	Działalność deweloperska	Działalność inżynieryjno-drogowa	Działalność w segmencie budownictwa energetycznego	Działalność w segmencie pozostałym	Razem
Aktywa segmentu	530 092	158 287	44 279	670	2 685	736 013
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	27 610	5 118	4 088	31	1 902	38 749
Aktywa razem	557 702	163 405	48 367	701	4 587	774 762
Zobowiązania razem	427 009	68 500	46 746	256	1 804	544 315

Segmenty geograficzne

Poniższa tabela przedstawia dane dotyczące przychodów, nakładów oraz niektórych aktywów dotyczących poszczególnych segmentów geograficznych Grupy na dzień 31 grudnia 2012 roku:

Przychody i koszty w podziale na segmenty geograficzne

Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Kraj	Zagranica	Razem
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	1 234 457	149 997	1 384 454
Przychody razem	1 234 457	149 997	1 384 454
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów na zewnątrz	1 162 608	137 748	1 300 356
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów razem	1 162 608	137 748	1 300 356
Wynik brutto ze sprzedaży	71 849	12 249	84 098
Koszty sprzedaży	4 039	0	4 039
Koszty ogólnego zarządu	39 410	6 947	46 357
Wynika na pozostałej działalności operacyjnej	-3 293	-996	-4 289
Wynik segmentu	25 107	4 306	29 413
Wynik na działalności finansowej	-4 855	-1 059	-5 914
Podatek dochodowy	4 196	776	4 972
Zysk netto	16 056	2 471	18 527

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Kraj	Zagranica	Razem
	7 122	407	7 529
Amortyzacja segmentu			
Przychody z tytułu odsetek	2 530	1 033	3 563
Koszty z tytułu odsetek	8 935	613	9 548
Odpisy aktualizujące wartość aktywów	1 714	1 462	3 176
Odwroćenie odpisu aktualizującego wartość aktywów	339	73	412
Nakłady inwestycyjne na:			
- rzeczowe aktywa trwałe	3 076	540	3 616
- wartości niematerialne	204	0	204
- zwiększenia z tytułu przejęcia	8 149	0	8 149
Pozostałe nakłady niepieniężne	1 337	134	1 471

Aktywa i zobowiązania w podziale na segmenty geograficzne

Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Kraj	Zagranica	Razem
	726 198	58 941	785 139
Aktywa segmentu			
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	32 699	1 855	34 554
Aktywa razem	758 897	60 796	819 693
Zobowiązania segmentu	535 983	32 267	568 250
Zobowiązania razem	535 983	32 267	568 250

W 2012 roku Grupa kapitałowa osiągnęła przychody przekraczające 10% ogółu przychodów od klienta Auchan Polska Sp. z o.o. (kontrakt na budowę centrum handlowego Auchan Bronowice) o wartości 146 mln PLN.

Poniższa tabela przedstawia dane dotyczące przychodów, nakładów oraz niektórych aktywów dotyczących poszczególnych segmentów geograficznych Grupy na dzień 31 grudnia 2011 roku:

Przychody i koszty w podziale na segmenty geograficzne

Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku	Kraj	Zagranica	Razem
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	1 420 460	107 372	1 527 832
Przychody razem	1 420 460	107 372	1 527 832
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów na zewnątrz	1 390 872	100 533	1 491 405
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów razem	1 390 872	100 533	1 491 405
Wynik brutto ze sprzedaży	29 588	6 839	36 427
Koszty sprzedaży	3 670	0	3 670
Koszty ogólnego zarządu	37 897	8 000	45 897
Wynika na pozostałej działalności operacyjnej	-1 839	2 718	879
Wynik segmentu	-13 818	1 557	-12 261
Wynik na działalności finansowej	-8 529	-213	-8 742
Podatek dochodowy	-2 872	1 584	-1 288
Zysk netto	-19 475	-240	-19 715

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzone zgodnie z
Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku	Kraj	Zagranica	Razem
Amortyzacja segmentu	7 429	368	7 797
Przychody z tytułu odsetek	2 481	1 663	4 144
Koszty z tytułu odsetek	5 983	878	6 861
Odpisy aktualizujące wartość aktywów	1 920	0	1 920
Odwroćenie odpisu aktualizującego wartość aktywów	1 074	2 598	3 672
Nakłady inwestycyjne na:	6 540	764	7 304
- rzeczowe aktywa trwałe	1 642	487	2 129
- wartości niematerialne	405	0	405
- zwiększenia z tytułu przejęcia			
Pozostałe nakłady niepieniężne	4 493	277	4 770

Aktywa i zobowiązania w podziale na segmenty geograficzne

Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku	Kraj	Zagranica	Razem
Aktywa segmentu	674 982	61 031	736 013
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	36 807	1 942	38 749
Aktywa razem			
Zobowiązania segmentu	711 789	62 973	774 762
Zobowiązania razem	511 446	32 869	544 315

W 2011 roku przychody od żadnego z klientów Grupy kapitałowej nie przekroczyły 10% ogółu przychodów.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

6 Rzeczowe aktywa trwałe

2012	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 roku	4 218	10 685	20 433	16 544	3 524	34	24	55 462
Zwiększenia:	648	7 140	1 254	2 547	1 511	61	0	13 161
- zakup	0	2 031	177	556	791	61	0	3 616
- leasing	0	0	0	1 422	49	0	0	1 471
- różnice kursowe	-9	-71	-31	-64	-59	0	0	-234
- nabycie wskutek połączenia jednostek gospodarczych	657	5 180	1 108	633	571	0	0	8 149
- korekty reklasifikacyjne	0	0	0	0	159	0	0	159
Transfery	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia:	0	11	856	807	436	34	24	2 168
- sprzedaż	0	11	599	330	131	0	0	1 071
- likwidacja	0	0	194	76	209	0	0	479
- transfery	0	0	63	401	96	34	24	618
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2012 roku	4 866	17 814	20 831	18 284	4 599	61	0	66 455
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2012 roku	14	5 113	9 237	8 843	2 589	0	0	25 796
Umorzenie okresu:								
Amortyzacja bieżąca	5	671	3 129	2 849	590	0	0	7 244
Zmniejszenia	0	72	573	600	308	0	0	1 553
- sprzedaż	0	0	305	80	120	0	0	505
- likwidacja	0	0	186	76	202	0	0	464
- korekta leasing oraz pozostałe korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
- korekty reklasifikacyjne	0	0	57	401	-57	0	0	401
- różnice kursowe wynikające z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	72	25	43	43	0	0	183
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2012 roku	19	5 712	11 793	11 092	2 871	0	0	31 487
Odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2012 roku	0	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2012 roku	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2012 roku	4 204	5 572	11 196	7 701	935	34	24	29 666
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2012 roku	4 847	12 102	9 038	7 192	1 728	61	0	34 968

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

2011	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2011 roku	5 813	10 880	22 486	14 911	2 856	158	0	57 104
Zwiększenia:	17	158	4 786	3 660	705	361	24	9 711
- zakup	3	13	171	966	533	443	0	2 129
- leasing	0	0	4 610	2 628	0	0	0	7 238
- różnice kursowe	14	145	45	66	74	0	0	344
- przejęcie ze środków trwałych w budowie	0	0	0	0	0	0	0	0
- korekty reklasifikacyjne	0	0	-40	0	98	-82	24	0
Transfery	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia:	1 612	353	6 839	2 027	37	485	0	11 353
- sprzedaż	1 612	353	6 441	1 065	31	135	0	9 637
- likwidacja	0	0	398	0	6	0	0	404
- korekta leasing oraz pozostałe korekty	0	0	0	962	0	350	0	1 312
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2011 roku	4 218	10 685	20 433	16 544	3 524	34	24	55 462
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2011 roku	11	4 539	9 866	7 353	1 992	0	0	23 761
Umorzenie okresu:								
Amortyzacja bieżąca	3	515	3 614	2 853	578	0	0	7 563
Zmniejszenia	0	-59	4 243	1 363	-19	0	0	5 528
- sprzedaż	0	40	3 978	444	27	0	0	4 489
- likwidacja	0	0	300	0	6	0	0	306
- korekta leasing oraz pozostałe korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
- korekty reklasifikacyjne	0	0	0	962	0	0	0	962
- różnice kursowe wynikające z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	-99	-35	-43	-52	0	0	-229
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2011 roku	14	5 113	9 237	8 843	2 589	0	0	25 796
Odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2011 roku	0	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2011 roku	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2011 roku	5 802	6 341	12 620	7 558	864	158	0	33 343
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2011 roku	4 204	5 572	11 196	7 701	935	34	24	29 666

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

6.1 Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych naliczona w okresie zakończonym 31 grudnia 2012 oraz 31 grudnia 2011 roku ujęta została w następujących pozycjach:

	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Koszty ogólnego zarządu	2 938	3 026
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	4 306	4 537
Razem	7 244	7 563

6.2 Rzeczowe aktywa trwale używane na podstawie umów leasingu finansowego

Grupa jako leasingobiorca używa na podstawie umów leasingu finansowego następujące rzeczowe aktywa trwale:

	31 grudnia 2012 roku		31 grudnia 2011 roku	
	Wartość początkowa środków trwałych używanych w ramach leasingu finansowego	Wartość bilansowa netto środków trwałych używanych w ramach leasingu finansowego	Wartość początkowa środków trwałych używanych w ramach leasingu finansowego	Wartość bilansowa netto środków trwałych używanych w ramach leasingu finansowego
Urządzenia techniczne i maszyny	11 644	5 522	12 068	7 495
Środki transportu	13 210	5 331	11 638	6 001
Inne środki trwałe	0	0	118	3
Razem	24 854	10 853	23 824	13 499

6.3 Środki trwale w budowie

W okresie zakończonym 31 grudnia 2012 roku kwota aktywowanych kosztów finansowania zewnętrznego nie występowała.

W okresie zakończonym 31 grudnia 2011 roku kwota aktywowanych kosztów finansowania zewnętrznego nie występowała.

6.4 Rzeczowe aktywa trwale oddane pod zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2012 roku ustanowione były zabezpieczenia na rzeczowych aktywach trwałych jednostek wchodzących w skład Grupy na kwotę 181.668 tysięcy złotych.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku ustanowione były zabezpieczenia na rzeczowych aktywach trwałych jednostek wchodzących w skład Grupy na kwotę 161.353 tysięcy złotych.

6.5 Kwoty zobowiązań umownych zaciągniętych w celu nabycia rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku nie wystąpiły zobowiązania umowne zaciągnięte w celu nabycia rzeczowych aktywów trwałych przez spółki wchodzące w skład Grupy.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzone zgodnie z
Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

6.6 Kwoty otrzymanych odszkodowań uzyskanych od stron trzecich z tytułu utraty wartości lub utraty rzeczowych aktywów trwałych

W okresie zakończony 31 grudnia 2012 roku, a także w okresie zakończonym 31 grudnia 2011 roku Grupa nie otrzymała od stron trzecich żadnych odszkodowań z tytułu utraty wartości lub utraty pozycji rzeczowych aktywów trwałych.

7 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Grupa nie klasyfikuje aktywów trwałych jako przeznaczonych do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2012 roku, a także za rok bilansowy zakończony 31 grudnia 2011 roku Grupa nie posiadała aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

8 Nieruchomości inwestycyjne

	2012	2011
Wartość brutto na dzień 1 stycznia	6 204	6 262
Zwiększenia:	0	0
- nabycie	0	0
Zmniejszenia:	171	58
- sprzedaż	171	0
- przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych dostępnych do sprzedaży	0	0
- przeniesienie do zapasów	0	0
- przeniesienie do aktywów trwałych	0	0
- transfery	0	58
Wartość brutto na dzień 31 grudnia	6 033	6 204
Umorzenie na dzień 1 stycznia	511	486
- amortyzacja okresu	32	25
- sprzedaż	0	0
- transfery	0	0
- inne zmniejszenia	-29	0
Umorzenie na 31 grudnia	514	511
Odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia	0	0
- zwiększenia	0	0
- zmniejszenia	0	0
Odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia	0	0
Wartość netto na dzień 1 stycznia	5 693	5 776
Wartość netto na dzień 31 grudnia	5 519	5 693

8.1 Ograniczenia realizacji korzyści z nieruchomości inwestycyjnej

Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku jednostki Grupy nie posiadały obciążeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych posiadanych przez Grupę, które ograniczałyby realizację korzyści z nieruchomości inwestycyjnej lub przekazania przychodu i zysku z tego tytułu.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzone zgodnie z
Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

8.2 Ujęcie w rachunku zysków i strat

Amortyzacja nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku została ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w koszcie wytworzenia sprzedanych produktów i usług.

Spółki Grupy ujęły w w sprawozdaniu z całkowitych dochodów następujące kwoty przychodów i kosztów związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi:

	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Przychody z opłat czynszowych	16	26
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	12	15
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychody z czynszów	22	24

9 Wartości niematerialne

2012	Inne	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 roku	1 797	1 797
Zwiększenia:	1 719	1 719
- zakup	214	214
- nabycie wskutek połączenia jednostek gospodarczych	1 505	1 505
- korekty reklasifikacyjne	0	0
Zmniejszenia:	6	6
- sprzedaż	0	0
- likwidacja	0	0
- różnice kursowe	6	6
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2012 roku	3 510	3 510
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2012 roku	1 195	1 195
- amortyzacja okresu	253	253
- różnice kursowe	-5	-5
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2012 roku	1 443	1 443
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2012 roku	602	602
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2012 roku	2 067	2 067

2011	Inne	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2011 roku	1 388	1 388
Zwiększenia:	405	405
- zakup	405	405
- przejęcie środków trwałych w budowie	0	0
- korekty reklasifikacyjne	0	0
Zmniejszenia:	-4	-4
- sprzedaż	3	3
- likwidacja	-7	-7
- różnice kursowe	0	0
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2011 roku	1 797	1 797
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2011 roku	982	982
- amortyzacja okresu	209	209
- zmniejszenia	-4	-4
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2011 roku	1 195	1 195
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2011 roku	406	406
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2011 roku	602	602

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzone zgodnie z
Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

9.1 Ujęcie w rachunku zysków i strat

Amortyzacja wartości niematerialnych została ujęta w następujących pozycjach rachunku zysków i strat:

	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	0	0
Koszty ogólnego zarządu	253	209
Razem	253	209

9.2 Ograniczenia prawne

Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku jednostki Grupy nie posiadały obciążeń ustanowionych na wartościach niematerialnych posiadanych przez Grupę które ograniczałyby tytuł prawny lub stanowiły zabezpieczenie zobowiązań.

10 Wartość firmy z konsolidacji

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
Wartość brutto na początek okresu	20 102	20 102
Zwiększenia	0	0
Zmniejszenia	0	0
Wartość brutto na koniec okresu	20 102	20 102
Odpis aktualizujący na początek okresu	0	0
Odpis aktualizujący na koniec okresu	0	0
Wartość netto firmy na koniec okresu	20 102	20 102

Wartość firmy wykazana w bilansie na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku dotyczy:

- Spółki Erbud International Sp. z o.o. w kwocie 1.420 tysięcy złotych
- Spółki Przedsiębiorstwo Budownictwa Drogowo – Inżynieryjnego SA w kwocie 18.274 tysięcy złotych
- Spółki Erbud Energetyka Sp. z o.o. w kwocie 408 tysięcy złotych

Na podstawie testu na utratę wartości przez wartość firmy, który został przeprowadzony na dzień 31 grudnia 2012 roku, Zarząd nie stwierdził konieczności dokonania odpisu z tytułu trwałej utraty wartości.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

11 Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych

Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych w 2012 roku.

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania (jednostka zależna, współzależna, stowarzyszona, z wyszczególnieniem powiązań bezpośrednich i pośrednich)	Zastosowana metoda konsolidacji / wycena metodą praw własności, bądź wskazanie, że jednostka nie podlega konsolidacji / wycenie metodą praw własności	Korekty aktualizujące wartość (razem)	Wartość bilansowa udziałów / akcji**	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1.	Delta Sp. z o.o.	Toruń	usługi budowlane	spółka zależna	nie konsolidowana – nieistotna	0	32	100%	100%
2.	Erbud Construction Sp. z o.o.	Toruń	usługi budowlane	spółka zależna	nie konsolidowana – nieistotna	39	0	100%	100%
3.	Toruńska Sportowa S A	Toruń	usługi budowlane	spółka stowarzyszona	nie konsolidowana – nieistotna	39	0	39%	39%
4.	Erbud Rzeszów Sp. z o.o.	Rzeszów	usługi budowlane	spółka zależna	nie konsolidowana – nieistotna	0	79	79%	79%
5.	Erbud International Sp. z o.o.	Toruń	usługi budowlane	spółka zależna	metoda pełna	0	50	100%	100%
6.	GWI GmbH	Dusseldorf, Niemcy	usługi budowlane	spółka zależna	metoda pełna	0	347	85%	85%
7.	Budlex S.A.	Toruń	Działalność deweloperska	spółka zależna	metoda pełna	0	73 575	89,96%	89,96%
8.	Przedsiębiorstwo Budownictwa Drogowo Inżynieryjnego S.A.	Toruń	budownictwo drogowe	spółka zależna	metoda pełna	0	49 554	94,27%	94,27%
9.	Erbud Energetyka Sp. z o.o.	Katowice	usługi budowlane	spółka zależna	metoda pełna	0	1 512	100%	100%
10.	Erbud Ireland Limited*	Dublin, Irlandia	usługi budowlane	Spółka zależna pośrednio	nie konsolidowana – nieistotna	0	50	100%	100%
11.	ErsteelSp. z o.o.	Toruń	konstrukcje stalowe	spółka zależna	metoda pełna	2 850	8 064	100%	100%
12.	Engorem Sp z o.o.	Łódź	usługi energetyczne	spółka zależna	metoda pełna	0	9 272	80,22%	80,22%
	Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych na dzień 31.12.2012					2 928	142 535		

* Erbud S.A. jest pośrednio właścicielem spółki Erbud Ireland Limited

** prezentowane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Erbud S.A.

Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych w 2011 roku.

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania (jednostka zależna, współzależna, stowarzyszona, z wyszczególnieniem powiązań bezpośrednich i pośrednich)	Zastosowana metoda konsolidacji / wycena metodą praw własności, bądź wskazanie, że jednostka nie podlega konsolidacji / wycenie metodą praw własności	Korekty aktualizujące wartość (razem)	Wartość bilansowa udziałów / akcji**	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym gromadzeniu
1.	Delta Sp. z o.o.	Toruń	usługi budowlane	spółka zależna	nie konsolidowana - nieistotna	32	0	100%	100%
2.	Erbud Construction Sp. z o.o.	Toruń	usługi budowlane	spółka zależna	nie konsolidowana - nieistotna	39	0	100%	100%
3.	Toruńska Sportowa S A	Toruń	usługi budowlane	spółka stowarzyszona	nie konsolidowana – nieistotna	39	0	39%	39%
4.	Erbud Rzeszów Sp. z o.o.	Rzeszów	usługi budowlane	spółka zależna	nie konsolidowana – nieistotna	0	79	79%	79%
5.	Erbud International Sp. z o.o.	Toruń	usługi budowlane	spółka zależna	metoda pełna	0	50	100%	100%
6.	ER Services Sp. z o.o.	Toruń	usługi budowlane	spółka zależna	nie konsolidowana – nieistotna	0	100	100%	100%
7.	GWl GmbH	Dusseldorf, Niemcy	usługi budowlane	spółka zależna	metoda pełna	0	347	85%	85%
8.	Budlex S.A.	Toruń	Działalność deweloperska	spółka zależna	metoda pełna	0	73 575	89,96%	89,96%
9.	Przedsiębiorstwo Budownictwa Drogowo Inżynieryjnego S.A.	Toruń	budownictwo drogowe	spółka zależna	metoda pełna	0	49 554	94,27%	94,27%
10.	Erbud Energetyka Sp. z o.o.	Katowice	usługi budowlane	spółka zależna	metoda pełna	0	1 510	86,36%	86,36%
11.	Erbud Ireland Limited*	Dublin, Irlandia	usługi budowlane	Spółka zależna pośrednio	nie konsolidowana - nieistotna	0	50	100%	100%
12.	ErsteelSp. z o.o.	Toruń	konstrukcje stalowe	spółka zależna	metoda pełna	2 850	7 750	100%	100%
Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych na dzień 31.12.2011						2 960	133 015		

*Erbud S.A. jest pośrednio właścicielem spółki Erbud Ireland Limited

** prezentowane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Erbud S.A.

12 Instrumenty finansowe**12.1 Wartość bilansowa**

Poniższe tabele przedstawiają wartości bilansowe wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań według stanu na 31 grudnia 2012 roku.

Klasy instrumentów finansowych	Instrumenty finansowe					Ogółem
	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	
Pożyczki udzielone	0	0	23 967	0	0	23 967
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	662	0	0	0	0	662
Inne aktywa finansowe	0	826	0	0	0	826
Razem aktywa finansowe, w tym prezentowane w bilansie jako:						25 455
- długoterminowe						25 066
- krótkoterminowe						389
Kaucje z tyt. umów o budowę	0	0	42 234	0	-79 814	-37 580
Należności z tyt. dostaw i usług i pozostałe	0	0	267 500	0	0	267 500
Kwoty należne od odbiorców z tyt. umów o budowę	0	0	59 021	0	0	59 021
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	-12	0	-12
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0	201 769	0	0	0	201 769
Kwoty należne odbiorcom z tyt. umów o budowę	0	0	0	0	-11 931	-11 931
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług i pozostałe	0	0	0	0	-296 163	-296 163
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	0	0	0	0	-12 616	-12 616
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe	0	0	0	0	-2 699	-2 699
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	0	0	0	0	-50 000	-50 000
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	0	0	0	0	-37 987	-37 987
Ogółem	662	202 595	392 722	-12	-491 210	104 757

12.2 Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w RZiS w podziale na kategorie instrumentów finansowych

za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku

Klasy instrumentów finansowych	Instrumenty finansowe						Ogółem
	Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	
Przychody (koszty) z tyt. Odsetek	100	0	712	2 819	0	-8 668	-5 037
Zyski (straty) z tyt. różnic kursowych	0	0	-444	-3 312	0	1 357	-2 399
Rozwiązanie (utworzenie) odpisów aktualizujących	0	0	0	-1 523	0	0	-1 523
Zyski (straty) z tyt. Wyceny	0	32	53	-79	1 571	-769	808
Zyski (straty) ze zbycia / realizacji instrumentów finansowych	0	0	0	0	0	0	0
Ogółem	100	32	321	-2 095	1 571	-8 080	-8 151

Wartość bilansowa

Poniższe tabele przedstawiają wartości bilansowe wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań wg stanu na 31 grudnia 2011 roku.

Klasy instrumentów finansowych	Instrumenty finansowe					Ogółem
	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	
Pożyczki udzielone	0	0	30 809	0	0	30 809
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	740	0	0	0	0	740
Kaucje z tyt. umów o budowę	0	0	42 067	0	(79 210)	(37 143)
Należności z tyt. dostaw i usług i pozostałe	0	0	218 234	0	0	218 234
Kwoty należne od odbiorców z tyt. umów o budowę	0	0	92 896	0	0	92 896
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	(1 583)	0	(1 583)
Inne aktywa finansowe	0	791	0	0	0	791
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0	161 291	0	0	0	161 291
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	0	0	0	0	(141 095)	(141 095)
Kwoty należne odbiorcom z tyt. umów o budowę	0	0	0	0	(29 034)	(29 034)
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług i pozostałe	0	0	0	0	(195 010)	(195 010)
Pozostałe należności i zobowiązania	0	0	6 095	0	(19 195)	(13 100)
Ogółem	740	162 082	390 101	(1 583)	(463 544)	87 795

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w RZiS w podziale na kategorie instrumentów finansowych

za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku

Klasy instrumentów finansowych	Instrumenty finansowe						Ogółem
	Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	
Przychody (koszty) z tyt. Odsetek	17	0	822	3 143	163	(6 709)	(2 564)
Zyski (straty) z tyt. różnic kursowych	0	0	(1)	2 579	0	(472)	2 106
Rozwiązanie (utworzenie) odpisów aktualizujących	0	0	0	2 158	0	0	2 158
Zyski (straty) z tyt. Wyceny	0	0	(9)	17	(1 437)	0	(1 429)
Zyski (straty) ze zbycia / realizacji instrumentów finansowych	0	0	0	(3 242)	0	0	(3 242)
Ogółem	17	0	812	4 655	(1 274)	(7 181)	(2 971)

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej oraz dostępne do sprzedaży

Poniższe tabele przedstawiają analizę aktywów oraz zobowiązań finansowych Grupy, które po początkowych ujęciu wyceniane są w wartości godziwej, pogrupowanych w Poziomy 1-3 w zależności od stopnia obserwowalności danych źródłowych wykorzystanych do wyceny wartości godziwej.

31 grudnia 2012 roku				
Pomiar wartości godziwej				
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	662	0	662
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS, w tym:				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	201 769	0	0	201 769
Inne aktywa finansowe	826	0	0	826
Razem				

31 grudnia 2012 roku				
Pomiar wartości godziwej				
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS, w tym:	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	12	0	12
Razem				

31 grudnia 2011 roku				
Pomiar wartości godziwej				
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	740	0	740
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS, w tym:				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	161 291	0	0	161 291
Inne aktywa finansowe	791	0	0	791
Razem	162 082	740	0	162 822

31 grudnia 2011 roku				
Pomiar wartości godziwej				
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS, w tym:				
Pochodne instrumenty finansowe	0	1 583	0	1 583
Razem	0	1 583	0	1 583

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

(w tysiącach złotych)

12.2 Pochodne instrumenty finansowe

Grupa w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2010 roku zawarła jeden kontrakt denominowany w walucie Euro. Przedmiotem kontraktu jest udzielenie spółce Deptak Projekt P2 Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 3.500 tysięcy Euro. Średni kurs NBP Euro w dniu transakcji wynosił 3,9443 PLN. Zwrot pożyczki ma nastąpić do 30 lipca 2015 roku. Ponieważ Grupa nie była w stanie uzyskać zabezpieczenia ryzyka kursowego na tak długi okres, podjęto decyzję o etapowym uruchamianiu zabezpieczenia i zawarciu walutowej transakcji terminowej w pierwszej kolejności na okres trzech lat.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku wycena z tytułu powyższego instrumentu wyniosła -12 tysięcy złotych.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku wycena z tytułu powyższego instrumentu wyniosła -1 583 tysięcy złotych.

13 Zapasy

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
Materiały	6 625	7 601
Półprodukty i produkty w toku	39 886	54 244
Produkty gotowe	34 989	17 916
Towary	34 813	28 342
Zaliczki na dostawy	1 595	1 779
Wartość brutto zapasów na koniec okresu	117 908	109 882
Odpisy aktualizujące wartość zapasów na początek okresu	1 939	976
Utworzone w pozostałe koszty operacyjne	1 241	1 282
Utworzone w koszt wytworzenia sprzedanych produktów	0	0
Odwrócone w pozostałe przychody operacyjne	0	0
Wykorzystane	802	319
Odpisy aktualizujące przejęte ze Spółki Engorem	237	0
Odpisy aktualizujące wartość zapasów na koniec okresu	2 615	1 939
Wartość netto zapasów na koniec okresu	115 293	107 943

14 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
Długoterminowe należności brutto		
a) z tytułu dostaw i usług	0	0
- od podmiotów powiązanych	0	0
- od pozostałych podmiotów	0	0
b) Budżetowe	0	0
c) Inne	1 550	120
Odpis aktualizujący wartość należności	0	0
Długoterminowe należności netto	1 550	120

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
Krótkoterminowe należności brutto		
a) z tytułu dostaw i usług	265 483	267 068
- od podmiotów powiązanych	863	90
- od pozostałych podmiotów	264 620	266 978
b) Budżetowe	11 614	16 526
c) Inne	49 192	7 822
Odpis aktualizujący wartość należności	9 962	6 786
Krótkoterminowe należności netto razem,	316 327	284 630
prezentowane w bilansie w pozycji:		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	267 500	235 606
Należności z tytułu podatku dochodowego	6 593	6 957
Kaucje budowlane	42 234	42 067

Wartość godziwa należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności odpowiada w przybliżeniu ich wartości bilansowej.

Strukturę wiekową należności z tytułu dostaw i usług prezentuje poniższa tabela:

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
a) do 3 miesięcy	180 659	222 940
b) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	11 501	5 872
c) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	33 699	18 204
d) powyżej 1 roku	8 833	6 937
e) należności przeterminowane	30 791	13 115
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	265 483	267 068
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	9 943	6 767
Należności z tytułu dostaw i usług netto razem	255 540	260 301

Odpisy aktualizujące należności tworzy się na należności przeterminowane powyżej 180 dni w pełnej ich wartości.

W pojedynczych, uzasadnionych przypadkach mogą być zastosowane indywidualne zasady naliczania odpisu aktualizującego.

Kwota należności przeterminowanych powyżej 1 roku nie objętych odpisem aktualizującym obejmuje należność w wysokości 3 815 tysięcy złotych od Koncepta Spółka z o.o., na której ustanowione zostało zabezpieczenie na hipotecę nieruchomości należącej do Spółki Koncepta oraz należności od Spółki Międzyzdrojski Rynek Sp. z o.o. w wysokości 3 700 tysięcy złotych (spółka miejska).

Poniższe zestawienie prezentuje odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług i pozostałych należności:

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
Odpisy aktualizujące na początek okresu	6 786	9 400
Utworzone w pozostałe koszty operacyjne	1 935	639
Odwrócone w pozostałe przychody operacyjne	412	3 672
Wykorzystane	0	37

Różnice kursowe	-276	456
Odpisy aktualizujące przejęte ze Spółki Engorem	1 929	0
Odpisy aktualizujące na koniec okresu, w tym:	9 962	6 786
Odpisy aktualizujące należności z tytułu dostaw i usług	9 943	6 767
Odpisy aktualizujące pozostałe należności	19	19

Nie występuje koncentracja ryzyka kredytowego z tytułu należności handlowych, gdyż Grupa posiada dużą liczbę klientów zarówno krajowych, jak i zagranicznych.

15 Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
Ubezpieczenia	2 709	262
Koszty leasingu finansowego	0	30
Przedpłaty	0	10
Koszty emisji obligacji	233	386
Zaliczki na dostawy	17	0
Pozostałe	109	41
Razem	3 068	729

Bierne rozliczenia międzyokresowe	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
Niefakturowane koszty usług	6	40
Otrzymane zaliczki na zakup mieszkań, lokali i miejsc parkingowych	15 695	19 582
Pozostałe	153	212
Razem	15 854	19 834

16 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
Środki pieniężne w kasie	82	98
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	183 922	148 949
- rachunki bieżące	113 300	80 838
- depozyty jednodniowe	16 250	19 090
- inne depozyty	7 541	2 789
- lokaty terminowe	46 831	46 232
Inne środki pieniężne	17 765	12 244
Razem środki pieniężne	201 769	161 291
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	41 709	35 437
Środki pieniężne na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych	201 769	161 291

Do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o ograniczonej możliwości dysponowania Grupa zaliczyła:

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
--	-----------------------------	-----------------------------

Środki pieniężne na lokatach stanowiących zabezpieczenie gwarancji bankowych	24 911	13 097
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	213	185
Pozostałe	596	1 935
Środki zgromadzone na rachunkach powierniczych	15 989	20 220
Razem	41 709	35 437

Uzgodnienie zmiany stanu pozycji bilansowych do zmian wykazanych w rachunku przepływów pieniężnych za rok 2012 zostało zaprezentowane poniżej:

	31 grudnia 2012 roku
Zmiana stanu należności w bilansie	-33 490
Saldo na dzień przejęcia jednostek	22 568
Należności z tyt. nabycia aktywów finansowych	1 210
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	-9 712

	31 grudnia 2012 roku
Zmiana stanu zapasów w bilansie	-7 350
Saldo na dzień przejęcia jednostek	897
Aktywowane koszty finansowe	1 940
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	-4 513

	31 grudnia 2012 roku
Zmiana stanu zobowiązań w bilansie	73 274
Saldo na dzień przejęcia jednostek	-15 702
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	57 572

	31 grudnia 2012 roku
Zmiana stanu rezerw w bilansie	13 431
Saldo na dzień przejęcia jednostek	-7 526
Zmiana stanu rezerw w rachunku przepływów pieniężnych	5 905

	31 grudnia 2012 roku
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w bilansie	10 453
Saldo na dzień przejęcia jednostek	-486
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów pieniężnych	9 967

Uzgodnienie zmiany stanu pozycji bilansowych do zmian wykazanych w rachunku przepływów pieniężnych za rok 2011 zostało zaprezentowane poniżej:

	31 grudnia 2011 roku
Zmiana stanu zapasów w bilansie	-12 071
Saldo na dzień przejęcia jednostek	0

Korekta konsolidacyjna dot. sprzedaży wewnątrz Grupy	-1 494
Aktywowane koszty finansowe	1 653
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	-11 912

	31 grudnia 2011 roku
Zmiana stanu należności w bilansie	-73 529
Saldo na dzień przejęcia jednostek	0
Dyskonto rozrachunków	737
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	-72 792

Inne ujawnienia dotyczące skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

Transakcje niepieniężne:

- zwiększenie użytkowanych środków trwałych na podstawie umów leasingu finansowego wyniosło 1 471 tys. zł.

17 Kapitał

17.1 Kapitał podstawowy

Kapitał akcyjny jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2012 roku składa się z 12.677.956 akcji o łącznej wartości 1.267.795,60 złotych.

Seria	Akcjonariusz	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	% udziału w kapitale zakładowym	Ograniczenia zbywalności
A	Wolff & Muller Holding Gmbh & Co.KG	Zwykłe	Brak	Brak	282 137	2,23%	Brak
A	Wolff & Muller Baubeteiligungen Gmbh & Co.KG	Zwykłe	Brak	Brak	717 863	5,66%	Brak
B	Wolff & Muller Baubeteiligungen Gmbh & Co.KG	Zwykłe	Brak	Brak	3 152 865	24,87%	Brak
	Razem				4 152 865	32,76%	
B	Juladal Investment Ltd	Zwykłe	Brak	Brak	2 848 347	22,47%	Brak
A	Dariusz Grzeszczak	Zwykłe	Brak	Brak	773 900	6,10%	Brak
D	AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny BZ WBK	Zwykłe	Brak	Brak	1 183 146	9,33%	Brak
D	ING Otwarty Fundusz Emerytalny	Zwykłe	Brak	Brak	1 269 709	10,02%	Brak
D,E,C, F	Pozostali Akcjonariusze	Zwykłe	Brak	Brak	2 449 989	19,32%	Brak
	Razem				12 677 956	100%	
	Wartość nominalna akcji ze wszystkich serii		0,10 zł	Wartość kapitału zakładowego	1 267 795,60 zł		

Kapitał akcyjny jednostki na dzień 31 grudnia 2011 roku składa się z 12.644.169 akcji o łącznej wartości 1.264.416,90 złotych (wartość nominalna każdej akcji wynosi 0,10 zł). Struktura kapitału zakładowego Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2011 roku przedstawia się następująco:

Seria	Akcjonariusz	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	% udziału w kapitale zakładowym	Ograniczenia zbywalności
A	Wolff & Muller Holding Gmbh & Co.KG	Zwykłe	Brak	Brak	282. 137	2,23%	Brak
A	Wolff & Muller Baubeteiligungen Gmbh & Co.KG	Zwykłe	Brak	Brak	717. 863	5,68%	Brak
B	Wolff & Muller Baubeteiligungen Gmbh & Co.KG	Zwykłe	Brak	Brak	3. 152.865	24,94%	Brak
	Razem Wolff & Muller				4 152 865	32,84%	
B	Juladal Investment Ltd	Zwykłe	Brak	Brak	2 818 174	22,29%	Brak
A	Dariusz Grzeszczak	Zwykłe	Brak	Brak	750 000	5,93%	Brak
D	AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny BZ WBK	Zwykłe	Brak	Brak	1 183 146	9,36%	Brak
D	ING Otwarty Fundusz Emerytalny	Zwykłe	Brak	Brak	1 269 709	10,04%	Brak
D,E,C, F	Pozostali Akcjonariusze	Zwykłe	Brak	Brak	2 470 275	19,54%	Brak
	Razem				12 644 169	100%	

Tabela prezentuje akcjonariuszy posiadających powyżej 5% w kapitale zakładowym.

Opis istotnych zmian w kapitale zakładowym Spółki dominującej w okresie od 1 stycznia 2012 roku do daty sporządzenia sprawozdania finansowego.

W okresie dwunastu miesięcy 2012 roku nie miały miejsca istotne zmiany w akcjonariacie Spółki dominującej.

W 2012 roku nastąpił wzrost kapitału zakładowego Spółki dominującej o kwotę 3.378,70 zł, w drodze emisji akcji serii G. Emisja została skierowana do pracowników uprawnionych w związku z trzecią transzą pracowniczego programu motywacyjnego. Cena emisyjna akcji wyniosła 11 złotych. Kapitał zakładowy Spółki po podwyższeniu wynosi 1.267.795,60 zł. Kapitał docelowy po emisji akcji serii G został zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS.

Uchwałą nr 22/2012 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy wyraziło zgodę na przeprowadzenie przez Spółkę programu opcji menedżerskich w latach 2013 – 2015, w ramach którego osoby uprawnione uzyskają możliwość objęcia akcji Spółki w ramach kapitału docelowego. Akcje będą oferowane do objęcia osobom uprawnionym w latach 2013 – 2015 w liczbie nie więcej niż 50 000 akcji za każdy rok. Program opcji menedżerskich odnosi się do lat obrotowych 2012 – 2014. Warunkiem objęcia danej osoby programem opcji jest staż pracy co najmniej 24 miesiące, w przypadku osób zatrudnionych w spółkach zależnych spółka ta musi być co najmniej 2 lata członkiem grupy kapitałowej. Ponadto istnieje warunek ekonomiczny, polegający na uzyskaniu w roku obrotowym, za który będą oferowane akcje, skonsolidowanego zysku netto w grupie kapitałowej na poziomie co najmniej 10.000.000,00 zł. Dodatkowo osoba, która miałaby być uprawniona nie może być w okresie wypowiedzenia stosunku pracy.

Dnia 15 kwietnia 2013 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 4/2013 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego w drodze emisji akcji serii H oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji serii H. Emisja zostanie skierowana do pracowników uprawnionych w związku z pierwszą transzą drugiego pracowniczego programu motywacyjnego, a ilość akcji jaka miałaby przysługiwać osobom uprawnionym nie może przekraczać 50 000 akcji.

Poza uprawnieniami wynikającymi z posiadanych bezpośrednio akcji Erbud S.A. znaczni akcjonariusze nie posiadają innych praw głosu na Walnym Zgromadzeniu.

Posiadane przez w/w podmioty akcje Erbud S.A. nie są uprzywilejowane.

Statut Spółki nie przyznaje akcjonariuszom, o których mowa powyżej, żadnych uprawnień osobistych w stosunku do Erbud S.A., w szczególności nie przyznaje prawa do powoływania członków Zarządu ani członków Rady Nadzorczej Erbud.

Liczba akcji składających się na zatwierdzony kapitał jest równa liczbie akcji wyemitowanych. Wartość nominalna jednej akcji wynosi 0,10 złote. Żadne akcje nie zostały zarezerwowane dla potrzeb emisji związanych z realizacją opcji umów sprzedaży.

17.2 Kapitał zapasowy

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
- ze sprzedaży udziałów powyżej ich wartości nominalnej	154 412	154 412
- inny (wg rodzaju)	61 257	85 843
- z zysku	66 136	91 420
- wpłaty akcjonariusza	14	14
- z podniesienia kapitału w Spółce Rembet Plus	-750	-750
- przejęcie pozostałych udziałów w PRD SA	-9	-9
- korekty podatku dochodowego dotyczącej kosztów emisji	767	767
- przejęcie pozostałych udziałów w spółce Budlex	-4 636	-4 636
- zmiana prezentacyjna kapitału zapasowego	-718	-718
- płatność w formie akcji	2 745	2 207
- z kapitału rezerwowego utworzonego na zakup akcji własnych	2 000	2 000
- sprzedaż akcji własnych	484	484
- zakup udziałów w spółce Erbud Energetyka	272	214
- płatność w formie akcji przyznanie udziałów	-6 292	-6 292
- podwyższenie kapitału Budlex- agio	188	188
- podwyższenie kapitału podstawowego w ramach kapitału docelowego	796	796
- podwyższenie kapitału w spółce PRD	150	150
- połączenie spółek zależnych Ersteel i ER Services	102	0
- inne	8	8
Razem	215 669	240 255

17.3 Polityki i procedury zarządzania kapitałem

Kapitał zapasowy tworzony jest zgodnie z postanowieniami Kodeksu Spółek Handlowych oraz decyzjami akcjonariuszy. Zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych na pokrycie straty należy utworzyć kapitał zapasowy, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej

jednej trzeciej kapitału zakładowego. Tak utworzony kapitał zapasowy nie podlega podziałowi. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, jednakże część kapitału zapasowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym i nie podlega on podziałowi na inne cele.

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększałyby wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może odpowiednio kształtować wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, wyemitować nowe akcje.

18 Kredyty bankowe i pożyczki

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
Długoterminowe	12 616	12 564
Kredyty bankowe	12 616	12 564
Krótkoterminowe	37 987	66 978
Kredyty w rachunku bieżącym	15 021	39 483
Kredyty bankowe i pożyczki	22 966	27 495
Razem kredyty bankowe i pożyczki	50 603	79 542

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek długoterminowy przedstawia się następująco:

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
a) do 1 roku	37 987	66 978
b) powyżej 1 roku do 3 lat	12 374	7 008
c) powyżej 3 do 5 lat	242	5 239
d) powyżej 5 lat	0	317
Razem	50 603	79 542

Wartość bilansowa długoterminowych kredytów i pożyczek zbliżona jest do ich wartości godziwej, ponieważ warunki oprocentowania kredytów w umowach oparte są o zmienną stopę procentową.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2012 roku**Budlex**

Kredyty bankowe:	Kwota kredytu/pożyczki według umowy		Waluta kredytu /pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty		Oprocentowanie	Termin spłaty	Nazwa banku /jednostki udzielającej pożyczkę
	[PLN]	[WALUTA]		[PLN]	[WALUTA]			
Budlex S.A.	12 000	12 000	PLN	10 434	10 434	Wibor 1M+2,00%	2013-08-20	ING Bank Śląski SA

Lista zabezpieczeń/gwarancji spłaty kredytu Spółki Budlex**Zabezpieczenie docelowe:**

Cesja wierzytelności z kontraktów zawartych przez ERBUD SA - ustanowiona przez ERBUD SA

Kaucja zabezpieczająca ustanowiona przez ERBUD SA

Zabezpieczenie przejściowe:

Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 60.000.000,- PLN ważne do 20.03.2022r.

Kredyty bankowe:	Kwota kredytu/pożyczki według umowy		Waluta kredytu /pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty		Oprocentowanie	Termin spłaty	Nazwa banku /jednostki udzielającej pożyczkę
	[PLN]	[WALUTA]		[PLN]	[WALUTA]			
Budlex Glinki A3 Sp. zo.o.	26 000	26 000	PLN	10 455	10 455	Wibor 3M+2,95%	15.09.2015	BRE BANK HIPOTECZNY SA
Lista zabezpieczeń/gwarancji spłaty kredytu Spółki Budlex Glinki A3								
Zabezpieczenie docelowe:								
Hipoteka do kwoty 52.000.000								
Zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach Kredytobiorcy								
Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez Kredytobiorcę i poręczony przez Udziałowca do czasu skutecznego ustanowienia na rzecz Banku hipoteki kaucyjnej oraz z zastawu rejestrowego								
Cesja praw z umów sprzedaży i umowy gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej								
Cesja praw do odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej od ryzyk budowlanych w związku z budową budynku a po jego wybudowaniu od ognia i innych zdarzeń losowych								
Umowa zastrzeżonego rachunku bankowego, zawierająca pełnomocnictwo dla Banku do dysponowania saldem rachunku bankowego								
Umowa wsparcia zawierająca podporządkowanie płatności, oświadczenie Udziałowca obejmujące jego zobowiązanie do dokonywania dopłat do kapitału, uzupełniania budżetu w przypadku gdy koszty zostaną przekroczone, udzielania pożyczek podporządkowanych lub podw								
Oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji do kwoty 52.000.000,-								
Oświadczenie właściciela udziałów w spółce Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji z udziałów do kwoty PLN 26.000.000,00 złożone na podstawie art. 97 ustawy Prawo bankowe, z prawem Banku do wystąpienia o nadanie bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli w								
Pełnomocnictwo do rachunku w Bre Banku Hipotecznym S.A. i wszystkich rachunków kredytobiorcy w innych bankach								
Umowa o podział hipoteki								

Kredyty bankowe:	Kwota kredytu/pożyczki według umowy		Waluta kredytu /pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty		Oprocentowanie	Termin spłaty	Nazwa banku /jednostki udzielającej pożyczkę
	[PLN]	[WALUTA]		[PLN]	[WALUTA]			
Budlex Pestalozziego Sp. zo.o.	12 286	12 286	PLN	4 999	4 999	Wibor 6M+2,6%	30.11.2014	Bank Ochrony Środowiska S.A.
Lista zabezpieczeń/gwarancji spłaty kredytu Spółki Budlex Pestalozziego							30.06.2013	- w tej dacie kwota płaćna to 2.308.688
							30.11.2013	- w tej dacie kwota płaćna to 822.131
							30.11.2014	- w tej dacie kwota płaćna to 1.868.127,62
Zabezpieczenie docelowe:								
Hipoteka do kwoty 13.397.535,- PLN od czasu uruchomienia drugiej transzy kredytu								
Kaucja w kwocie 350.000,- PLN od czasu uruchomienia drugiej transzy kredytu								
Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową poręczony przez ERBUD S.A.								
Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem w Banku BOŚ S.A.								

Kredyty bankowe:	Kwota kredytu/pożyczki według umowy		Waluta kredytu /pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty		Oprocentowanie	Termin spłaty	Nazwa banku /jednostki udzielającej pożyczkę
	[PLN]	[WALUTA]		[PLN]	[WALUTA]			
Budlex Zbozowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	8 081	8 081	PLN	2 715	2 715	Wibor 3M+2,40%	31.12.2013	Bank PKO BP S.A.
Lista zabezpieczeń/gwarancji spłaty kredytu Spółki Budlex Zbozowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.								
Zabezpieczenie docelowe:								
Hipoteka do kwoty 13.737.513 PLN								
Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową poręczony przez Budlex S.A.								
Klauzula potrącenia wymagalnych wierzytelności z rachunków bankowych Kredytobiorcy prowadzonych w PKO BP S.A.								
Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem prowadzonym w ING Bank Śląski S.A.								
Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budowy a po jej zakończeniu z umowy ubezpieczenia budynku na sumę nie mniejszą niż kwota zaangażowania z tytułu niniejszego kredytu.								
Przelew wierzytelności pieniężnej na rzecz Banku z umów deweloperskich/umów z nabywcami dotyczących wybudowania i sprzedaży lokali/miejsc postojowych realizowanych w ramach kredytowanej inwestycji(zawartych i zawieranych w przyszłości).								
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 16.161.780,- PLN z tytułu kredytu i weksla złożone przez Kredytobiorcę i Poręczyciela.								

Kredyty bankowe:	Kwota kredytu/pożyczki według umowy		Waluta kredytu /pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty		Oprocentowanie	Termin spłaty	Nazwa banku /jednostki udzielającej pożyczkę
	[PLN]	[WALUTA]		[PLN]	[WALUTA]			
Budlex Powstania Listopadowego Spółka z o.o.	11 400	11 400	PLN	8 953	8 953	Wibor 1M+2,55%	2013-08-31	Bank Pocztowy S.A.
Lista zabezpieczeń/gwarancji spłaty kredytu Spółki Budlex Powstania Listopadowego								

Zabezpieczenie docelowe:

Hipoteka do wysokości 18.240.000,- PLN

Cesja praw do odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej od ryzyk budowlanych w związku z budową budynku a po zakończeniu budowy od ognia innych zdarzeń losowych

Weksel własny in blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową poręczony przez Budlex S.A.

Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz wszystkich pozostałych rachunków prowadzonych w Banku

Cesja wierzytelności z umów sprzedaży

Cesja praw z dokumentacji techniczno-projektowej inwestycji

Cesja wierzytelności z umowy o roboty budowlane zawartej przez Kredytobiorcę z Generalnym Wykonawcą

Odnawialna kaucja w wysokości 420.000,00 PLN

Oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji do kwoty 17.100.000,- PLN

Oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji wydania nieruchomości

Umowa o podział hipoteki

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Kredyty bankowe:	Kwota kredytu/pożyczki według umowy		Waluta kredytu /pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty		Oprocentowanie	Termin spłaty	Nazwa banku /jednostki udzielającej pożyczkę
	[PLN]	[WALUTA]		[PLN]	[WALUTA]			
Budlex Powstania Listopadowego Spółka z o.o. Lista zabezpieczeń/gwarancji spłaty kredytu Spółki Budlex Powstania Listopadowego	1 000	1 000	PLN	483	483	Wibor 1M+2,55%	2013-03-29	Bank Pocztowy S.A.

Zabezpieczenie docelowe:

Hipoteka do wysokości 1.600.000,- PLN

Cesja praw do odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej od ryzyk budowlanych w związku z budową budynku a po zakończeniu budowy od ognia innych zdarzeń losowych

Weksel własny in blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową poręczony przez Budlex S.A.

Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz wszystkich pozostałych rachunków prowadzonych w Banku

Cesja wierzytelności z umów sprzedaży

Cesja praw z dokumentacji techniczno-projektowej inwestycji

Cesja wierzytelności z umowy o roboty budowlane zawartej przez Kredytobiorcę z Generalnym Wykonawcą

Odnawialna kaucja w wysokości 420.000,00 PLN

Oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji do kwoty 1.500.000,- PLN

Oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji wydania nieruchomości

Umowa o podział hipoteki

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Kredyty bankowe:	Kwota kredytu/pożyczki według umowy		Waluta kredytu /pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty		Oprocentowanie	Termin spłaty	Nazwa banku /jednostki udzielającej pożyczkę
	[PLN]	[WALUTA]		[PLN]	[WALUTA]			
Erbud S.A.								
Lista zabezpieczeń/gwarancji spłaty kredytu Spółki Erbud S.A.	2 663	2 663	PLN	243	243	WIBOR dla depozytów jednomiesięcznych powiększony o marżę banku	2013-09-30	BPN PARIBAS

Zabezpieczenie docelowe:

Cesja wierzytelności z Umów o roboty budowlane
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych przez PNB Paribas

Kredyty bankowe:	Kwota kredytu/pożyczki według umowy		Waluta kredytu /pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty		Oprocentowanie	Termin spłaty	Nazwa banku /jednostki udzielającej pożyczkę
	[PLN]	[WALUTA]		[PLN]	[WALUTA]			
Lista zabezpieczeń/gwarancji spłaty kredytu Spółki Erbud S.A	26	26	PLN	19	19	1 M Wibor	0	Orix Polska S.A.

Zabezpieczenie docelowe:

weksel własny in blanco

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Kredyty bankowe:	Kwota kredytu/pożyczki według umowy		Waluta kredytu /pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty		Oprocentowanie	Termin spłaty	Nazwa banku /jednostki udzielającej pożyczkę
	[PLN]	[WALUTA]		[PLN]	[WALUTA]			
GWI	327	80	EUR	243	59	2,99%	05.2017	Deutsche Bank

Lista zabezpieczeń/gwarancji spłaty kredytu Spółki GWI

Zabezpieczenie docelowe:
Hipoteka na nieruchomości

Kredyty bankowe:	Kwota kredytu/pożyczki według umowy		Waluta kredytu /pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty		Oprocentowanie	Termin spłaty	Nazwa banku /jednostki udzielającej pożyczkę
	[PLN]	[WALUTA]		[PLN]	[WALUTA]			
	8 188	2 000	EUR	8 188	2 000	2,8%	31.05.2013	Commerzbank

Lista zabezpieczeń/gwarancji spłaty kredytu Spółki GWI

Zabezpieczenie docelowe:
Gwarancja BRE Bank w wysokości 2.000.000,00 EUR

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
 sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
 (w tysiącach złotych)

Kredyty bankowe:	Kwota kredytu/pożyczki według umowy		Waluta kredytu /pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty		Oprocentowanie	Termin spłaty	Nazwa banku /jednostki udzielającej pożyczkę
	[PLN]	[WALUTA]		[PLN]	[WALUTA]			
	6 132	1 500	EUR	3 862	945	2,59%	25.10.2013	KBC

Lista zabezpieczeń/gwarancji spłaty kredytu Spółki GWI

Zabezpieczenie docelowe:

Gwarancja Erbud S.A. w wysokości 2.000.000,00 Euro

Kredyty bankowe:	Kwota kredytu/pożyczki według umowy		Waluta kredytu /pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty		Oprocentowanie	Termin spłaty	Nazwa banku /jednostki udzielającej pożyczkę
	[PLN]	[WALUTA]		[PLN]	[WALUTA]			
	0	0	EUR	9	2	10%		Deutsche Bank

Lista zabezpieczeń/gwarancji spłaty kredytu Spółki GWI

Zabezpieczenie docelowe:

rachunek bieżący

Razem kredyty i pożyczki

50 603

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Warunki umów kredytowych

Spółki Grupy na mocy umów kredytowych zobligowane są do spełniania określonych wskaźników finansowych (tzw. kowenantów). Zgodnie z wymogami MSR 1 naruszenie warunków umów kredytowych, które może potencjalnie spowodować ograniczenie bezwarunkowej dostępności kredytów w okresie najbliższego roku powoduje konieczność zakwalifikowania takich zobowiązań jako krótkoterminowe.

W okresie dwunastu miesięcy 2012 roku nastąpiło naruszenie warunków umów kredytowych w spółce Erbud S.A., dotyczące kredytów na rachunkach bieżących w bankach PKO BP, BRE Bank oraz Alior Bank. Naruszenie dotyczyło następujących warunków: wskaźnik rentowności sprzedaży, wskaźnik bieżącej płynności, marża zysku netto, wskaźnik rentowności netto.

Poniżej przedstawiono zestawienie niespełnionych wskaźników:

Bank BRE

Wskaźnik	Poziom wymagany	Poziom zrealizowany	Komentarz
marża zysku netto	minimum 0,7%	0,5%	wskaźnik niespełniony

Bank PKO BP

Wskaźnik	Poziom wymagany	Poziom zrealizowany	Komentarz
ROS	minimum 3%	1,34%	wskaźnik niespełniony
CR (bieżąca płynność)	minimum 1,3%	1,16%	wskaźnik niespełniony

Alior Bank

Wskaźnik	Poziom wymagany	Poziom zrealizowany	Komentarz
Rentowność netto	minimum 1%	0,52%	wskaźnik niespełniony
Płynność bieżąca	minimum 1,3%	1,16%	wskaźnik niespełniony

Zarząd Spółki Dominującej na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie przewiduje istotnych problemów z utrzymaniem bieżącego finansowania bankowego pomimo niedotrzymania niektórych kowenantów zawartych w umowach.

Całość zobowiązań z tytułu kredytów na rachunkach bieżących została zaprezentowana jako zobowiązania krótkoterminowe.

19. Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W dniu 14 lipca 2011 roku Spółka wyemitowała 50 tys. sztuk niezabezpieczonych, trzyletnich obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 50 000 000 zł. Cena emisyjna obligacji odpowiada wartości nominalnej a oprocentowanie zostało ustalone w oparciu o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 3,4% w skali roku. Termin wykupu obligacji ustalono na 15 lipca 2014 roku.

W dniu 2 sierpnia 2011 roku wyemitowane przez Jednostkę Dominującą obligacje na okaziciela serii A, zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu BondSpot działającego w ramach Catalyst. Pierwszy dzień notowań przypadł na 9 sierpnia 2011 roku.

W roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku spółki Grupy nie dokonywały emisji dłużnych papierów wartościowych.

Dnia 23 kwietnia 2012 roku Zarząd Jednostki dominującej podjął uchwałę nr 5/2012 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Jednostki dominującej w ramach kapitału docelowego w drodze emisji akcji serii G oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji serii G. Emisja została skierowana do pracowników uprawnionych w związku z trzecią transzą pracowniczego programu motywacyjnego. 19 września 2012 roku Zarząd Jednostki dominującej podjął uchwałę nr 8/2012 w sprawie wysokości objętego kapitału

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

zakładowego i dookreślenia wysokości kapitału zakładowego w Statucie Jednostki dominującej. W podwyższonym, w ramach kapitału docelowego, kapitale zakładowym Jednostki dominującej zostało objętych dodatkowo 33.787 akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 zł każda, tym samym został objęty w ramach podwyższenia kapitału zakładowego w wysokości 3.378,70 zł. Kapitał zakładowy Jednostki dominującej po podwyższeniu wynosi 1.267.795,60 zł.

Uchwałą nr 22/2012 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy wyraziło zgodę na przeprowadzenie przez Jednostkę dominującą programu opcji menedżerskich w latach 2013 – 2015, w ramach którego osoby uprawnione uzyskają możliwość objęcia akcji Spółki w ramach kapitału docelowego. Akcje będą oferowane do objęcia osobom uprawnionym w latach 2013 – 2015 w liczbie nie więcej niż 50 000 akcji za każdy rok. Program opcji menedżerskich odnosi się do lat obrotowych 2012 – 2014. Warunkiem objęcia danej osoby programem opcji jest staż pracy co najmniej 24 miesiące, w przypadku osób zatrudnionych w spółkach zależnych spółka ta musi być co najmniej 2 lata członkiem grupy kapitałowej. Ponadto istnieje warunek ekonomiczny, polegający na uzyskaniu w roku obrotowym, za który będą oferowane akcje, skonsolidowanego zysku netto w grupie kapitałowej na poziomie co najmniej 10.000.000,00 zł. Dodatkowo osoba, która miałaby być uprawniona nie może być w okresie wypowiedzenia stosunku pracy.

20.1 Inne zobowiązania finansowe długoterminowe

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 699	5 182

20.2 Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
Zabezpieczenie ryzyka kursowego w Spółce Budlex Sp. z o.o.	12	1 583
Zobowiązanie z tytułu zakupu udziałów w Spółce Budlex Sp. z o.o.	0	5 276
Razem	12	6 859

21 Rezerwy na zobowiązania i inne obciążenia

	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	Rezerwy na sprawy sądowe i odszkodowania	Rezerwy na świadczenia pracownicze i świadczenia po okresie zatrudnienia	Inne	Razem
Stan na 1 stycznia 2012 roku	11 611	774	6 146	391	18 922
Zwiększenie	6 576	640	1 173	452	8 841
Utworzone w bieżącym roku	0	0	0	0	0
Rozwiązane	405	13	420	245	1 083
Wykorzystane	614	2	1 153	84	1 853
Transfery	556	0	6 956	14	7 526
Stan na 31 grudnia 2012 roku	17 724	1 399	12 702	528	32 353

Prezentowane w bilansie w pozycji:

Zobowiązania długoterminowe:

- Rezerwy z tytułu świadczeń emerytalnych i podobnych 6 900
- Inne rezerwy 2 750

Zobowiązania krótkoterminowe:

- Rezerwy z tytułu świadczeń emerytalnych i podobnych 5 802
- Inne rezerwy 16 901

Razem stan na 31 grudnia 2012 roku 32 353

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	Rezerwy na sprawy sądowe i odszkodowania	Rezerwy na świadczenia pracownicze i świadczenia po okresie zatrudnienia	Inne	Razem
Stan na 1 stycznia 2011 roku	6 351	619	4 467	1 880	13 317
Zwiększenie	6 664	155	5 283	7 030	19 132
Utworzone w bieżącym roku	0	0	0	0	0
Rozwiązane	626	0	3 284	8 427	12 337
Wykorzystane	778	0	352	60	1 190
Transfery	0	0	32	-32	0
Stan na 31 grudnia 2011 roku	11 611	774	6 146	391	18 922

Strukturę wiekową rezerw na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku prezentuje poniższa tabela:

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
Długoterminowe	9 650	3 136
Krótkoterminowe	22 703	15 786
Razem	32 353	18 922

21.1 Rezerwa na naprawy gwarancyjne

Grupa wykazała w bilansie rezerwy na naprawy gwarancyjne w 17 724 tysięcy złotych według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz 11 611 tysięcy złotych według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku. Grupa tworzy rezerwę na koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych w oparciu o poziom napraw gwarancyjnych odnotowanych w latach ubiegłych. Założenia zastosowane do obliczenia rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty oparte zostały na ewidencji napraw gwarancyjnych w latach 2009-2012.

21.2 Rezerwa na sprawy sądowe

Na stan rezerw na dzień 31 grudnia 2012 roku składa się głównie utworzona w 2007 roku rezerwa związana ze sprawą sądową z powództwa spółki Euroconstruction Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu. Stan prawny na dzień bilansowy; pierwsza instancja, wartość przedmiotu sporu: 451 tys. zł. Sąd Apelacyjny uchylił wyrok Sądu Okręgowego i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Finał ze względu na skomplikowany charakter jest trudny do przewidzenia. Ponadto w 2012 roku utworzono rezerwę na sprawę sporną z powództwa spółki Przedsiębiorstwo Budowlane ARGO Sp. z o.o. Stan prawny na dzień bilansowy; pierwsza instancja, wartość przedmiotu sporu 383 tys. zł. Ze względu na skomplikowany charakter sprawy finał jest trudny do przewidzenia.

22 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania, zobowiązania z tyt. podatku dochodowego, kaucje budowlane

Krótkoterminowe zobowiązania	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
a) z tytułu dostaw i usług	308 342	274 220
- od podmiotów powiązanych	1 233	852
- od pozostałych podmiotów	307 109	273 368
b) Budżetowe	14 132	13 794
- podatek dochodowy od osób prawnych	201	1 311
- podatek VAT	7 400	6 101
- podatek dochodowy od osób fizycznych	1 246	1 384
- inne	5 285	4 998

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

c) zobowiązania finansowe, w tym:	5 372	6 372
- odsetki	69	90
- odsetki od obligacji	1 889	1 889
- leasingi	3 414	4 393
d) inne	48 332	9 629
- kosztów tytułu wynagrodzeń	4 552	4 946
- zaliczki otrzymane	34 009	127
- zobowiązania za udziały	5 553	3 451
- pozostałe	4 218	1 105
Razem prezentowane w bilansie w pozycji:	376 178	304 015
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	296 163	223 493
Zobowiązania z tytułu podatku bieżącego	201	1 311
Kaucje budowlane	79 814	79 211

23 Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego

Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
	Wartość bieżąca opłat	Wartość bieżąca opłat
Wartość nominalna minimalnych opłat		
W okresie do 1 roku	3 758	5 029
W okresie od 1 roku do 5 lat	2 878	5 600
Razem zobowiązania z tytułu leasingu finansowego – minimalne opłaty leasingowe ogółem	6 636	10 629
Koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	523	1 054
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych		
W okresie do 1 roku	3 414	4 393
W okresie od 1 roku do 5 lat	2 699	5 182
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych razem	6 113	9 575

Część krótkoterminowa zobowiązań z tytułu leasingu finansowego jest prezentowana w pozycji zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań.

24 Długoterminowe kontrakty budowlane

Do wyceny długoterminowych usług budowlanych zastosowano metodę stopnia realizacji umowy wynikającej z obmiaru. Przychody, koszty oraz zysk wykazane zostały proporcjonalnie do stopnia zaawansowania realizacji robót.

	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Przychody z tytułu umów o budowę	1 309 714	1 454 666
Koszty z tytułu umów o budowę, w tym:	1 231 204	1 427 904
- ujęta strata	124	162
Zysk brutto	78 510	26 762

Wartość rozpoznanych należności i zobowiązań z tytułu długoterminowych kontraktów o świadczenie usług budowlanych w Grupie przedstawia poniższa tabela:

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
Aktywa:		
Kwoty należne od odbiorców	59 021	92 896
- wycena kontraktów	59 021	92 896
Zobowiązania:		
Kwoty należne odbiorcom	11 931	29 034
- wycena kontraktów	11 931	29 034

25 Kaucje z tytułu umów budowlanych

Kaucje z tytułu umów budowlanych na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku prezentują się następująco:

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
Kaucje zatrzymane przez odbiorców		
Kaucje do zwrotu po upływie 12 miesięcy	8 607	8 593
Kaucje do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	33 627	33 474
Razem	42 234	42 067
Kaucje zatrzymane dostawcom		
Kaucje do zwrotu po upływie 12 miesięcy	5 447	8 248
Kaucje do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	74 367	70 963
Razem	79 814	79 211

Kaucje z tytułu umów budowlanych w okresie zapłaty powyżej jednego roku podlegają dyskontowaniu i są wykazywane w bilansie w wartości bieżącej. Kwoty dyskonta ujęte w bilansie (pomniejszające wartość nominalną należności i zobowiązań z tytułu kaucji):

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
Dyskonto kaucji zatrzymanych przez odbiorców	-816	-737
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	-1 408	-1 817

Kwoty dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

	Wyksięgowanie dyskonta zobowiązań 1 stycznia 2012	Wyksięgowanie dyskonta należności 1 stycznia 2012	Zaksięgowanie dyskonta zobowiązań 31 grudnia 2012	Zaksięgowanie dyskonta należności 31 grudnia 2012	Razem wpływ dyskonta w okresie zakończonym 31 grudnia 2012
Wpływ na wynik brutto	-1 817	737	1 408	-816	-488
Wpływ na wynik netto	-1 472	597	1 140	-661	-396
	Wyksięgowanie dyskonta zobowiązań 1 stycznia 2011	Wyksięgowanie dyskonta należności 1 stycznia 2011	Zaksięgowanie dyskonta zobowiązań 31 grudnia 2011	Zaksięgowanie dyskonta należności 31 grudnia 2011	Razem wpływ dyskonta w okresie zakończonym 31 grudnia 2011
Wpływ na wynik brutto	-2 202	755	1 817	-737	-367
Wpływ na wynik netto	-1 783	611	1 472	-597	-297

26 Przychody ze sprzedaży

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	63 722	68 750
Przychody ze sprzedaży usług	1 315 393	1 455 487
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	5 339	3 595
Razem	1 384 454	1 527 832

27 Koszty według rodzaju

	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Amortyzacja	7 529	7 797
Zużycie materiałów i energii	228 084	228 132
Usługi obce	933 106	1 159 444
Podatki i opłaty	7 408	6 514
Wynagrodzenia	105 896	104 865
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	22 927	23 028
Pozostałe koszty rodzajowe	12 958	14 427
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	5 157	3 084
Koszty według rodzaju razem	1 323 065	1 547 291
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych kosztów dotycząca kontraktów budowlanych	27 701	-6 319
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-14	0
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-4 039	-3 670
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-46 357	-45 897
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	1 300 356	1 491 405

28 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Pozostałe przychody operacyjne		
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	311	357
Odwroćenie odpisów aktualizujących, w tym:	412	3 459
- Należności	412	3 459
- Inne	0	0
Rozwiązanie rezerw, w tym:	486	272
- naprawy gwarancyjne	380	250
- sprawy sądowe	13	5
- inne	93	17
Pozostałe, w tym:	1 862	1 156
- odszkodowania	664	104
- otrzymane kary, grzywny, odszkodowania	89	807
- rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	501	0
- zwrot podatku z Niemiec	280	0
- inne	328	245
Razem	3 071	5 244

	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Pozostałe koszty operacyjne		
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	5	70
Utworzenie odpisów aktualizujących, w tym:	3 191	1 920
- należności	1 935	638
- zapasy	1 256	1 282
Utworzenie rezerw, w tym:	1 574	581

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

- na naprawy gwarancyjne	884	426
- na sprawy sądowe	600	155
- inne	90	0
Pozostałe, w tym:	2 590	1 794
- kary, grzywny, odszkodowania	2 049	744
- koszty postępowania sądowego	9	48
- odpisane należności umorzone	225	662
- darowizny	28	0
- inne	279	340
Razem	7 360	4 365

29 Przychody i koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Przychody finansowe		
Aktualizacja wartości inwestycji	21	757
Wycena instrumentów finansowych	32	0
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odsetki z tytułu udzielonych pożyczek	2 088	2 984
Odsetki od jednostek uczestnictwa	54	0
Odsetki od obligacji	0	72
Odsetki pozostałe	1 544	1 160
Dyskonto kaucji	0	107
Dodatnie różnice kursowe, w tym:	434	2 602
- Zrealizowane	16	638
- Niezrealizowane	418	1 964
Zysk na okazjnym nabyciu Spółki Engorem	3 348	0
Wycena instrumentów finansowych	1 571	0
Pozostałe	12	12
Razem	9 104	7 694

	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Koszty finansowe		
Wycena instrumentów finansowych	0	1 527
Odsetki od obligacji	4 165	1 959
Odsetki z tytułu otrzymanych kredytów i pożyczek	3 239	3 531
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	929	855
Odsetki pozostałe	336	515
Ujemne różnice kursowe, w tym:	2 833	496
- Zrealizowane	738	995
- Niezrealizowane	2 095	-499
Opłaty gwarancji bankowych	287	561
Dyskonto kaucji oraz pozostałych zobowiązań	848	776
Bankowa prowizja przygotowawcza	2 130	2 649
Koszty finansowe obligacji	153	0
Odpis aktualizacyjny pożyczki dla Erbud Irlandia	0	3 243
Pozostałe	98	324
Razem	15 018	16 436

30 Podatek dochodowy bieżący oraz odroczony

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku przedstawiają się następująco:

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Rachunek zysków i strat	4 972	-1 288
Podatek bieżący	3 084	5 487
Podatek odroczony dotyczący powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	1 888	-6 775
Pozostałe obciążenia	0	0
Kapitał własny	0	0
Zwrot podatku dochodowego dotyczącego kosztów emisji	0	0

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem z podatkiem liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku i na dzień 31 grudnia 2011 roku przedstawia poniższa tabela:

	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zysk brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	23 499	-21 003
Wynik brutto przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0	0
Zysk brutto przed opodatkowaniem	23 499	-21 003
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% w roku 2012 oraz 2011	4 465	-3 991
Dodatkowe obciążenie wynikające ze stawki przekraczającej 19% w Niemczech, Francji	21	91
Efekt korekt konsolidacyjnych	0	-454
Nieujęte straty podatkowe	-440	691
Nadwyżka trwałych kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów nad przychodami nie zaliczanymi do dochodu do opodatkowania	926	2 375
Podatek wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	4 972	-1 288

W roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku nie nastąpiła zmiana stosowanej stawki podatkowej w porównaniu do poprzedniego okresu obrotowego.

W roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku nie wystąpiły pozycje różnic przejściowych w związku z którymi nie ujęto w bilansie składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego lub nie utworzono rezerwy z tytułu podatku odroczonego.

Rezerwa z tyt. podatku odroczonego	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Wycena kontraktów długoterminowych	19 278	21 482
Przeszacowanie aktywów	6 576	6 832
Koszty finansowe aktywowane	346	321
Wycena bilansowa +dyskonto zobowiązań	277	493
Wycena bilansowa - odsetki	1 573	986
Pozostałe	570	813
Razem	28 620	30 927

Aktywa z tyt. podatku odroczonego	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Wycena kontraktów budowlanych	9 721	11 306
Rezerwy	6 825	2 779
Strata podatkowa	10 547	14 703
Marża zrealizowana na sprzedaży wewnątrz Grupy	487	487
Korekta przychodów w związku z ugodą (Angel)	0	0
Pozostałe wynagrodzenia naliczone statystycznie	236	806
Aktualizacja należności	857	1 193

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Wycena odsetek obligacji	359	0
Inne zobowiązania finansowe	578	1 143
Instrumenty finansowe	0	0
Korekty konsolidacyjne	1 687	2 456
Koszty następnych okresów	2 035	2 841
Dyskonto kaucji	433	0
Pozostałe	789	1 035
Razem	34 554	38 749

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych dotyczy głównie straty podatkowej poniesionej w roku 2010 oraz 2011 przez Erbud S.A. Aktywo to Spółka może wykorzystać w okresie 5 lat od dnia bilansowego.

Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego są kompensowane, jeżeli istnieje tytuł prawny uprawniający do skompensowania należności podatkowych i bieżących zobowiązań podatkowych oraz jeżeli odroczonego podatek dotyczy tej samej jurysdykcji podatkowej i zostanie zrealizowany w podobnych okresach.

31 Udzielone pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa udzieliła następujące pożyczki:

Pożyczkobiorca	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty [PLN]		Oprocentowanie	Termin spłaty
Żelazkiewicz Dariusz	179	Pożyczka w PLN	WIBOR 6M +4%	15.06.2013

Zabezpieczenie:

Trzy weksle własne in blanco pożyczkobiorcy wraz z deklaracją wekslową

Zastaw rejestrowy na wszystkich 30 udziałach spółki Nasz Dom Spółka z o.o. z siedzibą w Toruniu

Pożyczkobiorca	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty [PLN]		Oprocentowanie	Termin spłaty
ABConsulting Spółka z o.o.	3 100	Pożyczka w PLN	WIBOR 3M +2,8%	30.12.2014

Zabezpieczenie:

Pożyczka niezabezpieczona

Pożyczkobiorca	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty [PLN]	[EUR]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Deptak Projekt P2 Sp. Z o.o.	16 564	3 500	7,5%	30.07.2015

Zabezpieczenie:

Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową

Pożyczkobiorca	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty [PLN]	[EUR]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Firma PDI	3 915	957	10%	31.12.2015

Zabezpieczenie:

wpis do księgi wieczystej

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Pożyczkobiorca	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty		Oprocentowanie	Termin spłaty
	[PLN]	[EUR]		
Wojciech Grabianowski	209	51	4%	31.03.2013

Zabezpieczenie:

Pożyczka niezabezpieczona

Razem udzielone pożyczki

23 967

32 Zysk na akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Jednostki Dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:

	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki Dominującej	17 223	-20 358
Średnia ważona liczba akcji (w szt.)	12 661 062	12 614 864
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	1,36	-1,61
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji	12 710 858	12 621 415
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	1,35	-1,61

32 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty, dywidenda na jedną akcję

W bieżącym okresie sprawozdawczym Spółka nie wypłacała dywidend.

33 Zmiany składu Grupy Kapitałowej

W dniu 22 listopada 2012 roku Erbud S.A. podpisał umowę zakupu od Dalkia Łódź S.A. udziałów, stanowiących 57,56% kapitału spółki Engorem Sp. z o.o. w Łodzi, uprawniających do 57,56% głosów na zgromadzeniu wspólników. Jednocześnie Zarząd Erbud S.A. nabył udziały od inwestorów mniejszościowych, tj. grupy kilkudziesięciu pracowników firmy, stanowiących 22,66% kapitału spółki Engorem Sp. z o.o. w Łodzi, uprawniających do 22,66% głosów na zgromadzeniu wspólników. Kwota transakcji została ustalona na 8 mln zł. Transakcja została sfinansowana ze środków własnych Erbud S.A. W wyniku transakcji Erbud S.A. stał się właścicielem 80,22% udziałów w spółce Engorem Sp. z o.o.

Spółka Engorem Sp. z o.o. powstała w 1994 roku i działa w sektorze kompleksowych usług inwestycyjnych, remontowych i diagnostycznych dla energetyki, głównie w regionie Łodzi. Przeprowadzone due diligence, poprzedzające zakup udziałów, potwierdziło dobrą sytuację ekonomiczną spółki. Na koniec października br. spółka osiągnęła przychody w wysokości 35 mln zł, zysk operacyjny na poziomie ok. 1,0 mln zł. Spółka nie posiada zobowiązań kredytowych. Zatrudnienie w firmie wynosi 270 pracowników.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

W ocenie Zarządu Erbudu nowy podmiot stanowi platformę pozwalającą na dalszą rozbudowę kompetencji Grupy w segmencie energetycznym.

Na potrzeby rozliczenia połączenia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Erbud S.A. dokonano przeszacowania wartości aktywów i pasywów spółki Engorem Sp. z o.o. do ich wartości godziwej zgodnie z MSSF 3. Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości księgowych i godziwych głównych pozycji aktywów i zobowiązań Spółki Engorem Sp. z o.o. według stanu na dzień połączenia.

Pozycje Bilansu	Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Rzeczowe Aktywa trwałe	3 726	8 119
Wartości niematerialne i prawne	10	1 505
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	4 531	4 531
Zapasy	897	897
Należności	22 328	22 328
Rozliczenia międzyokresowe	1 200	1 200
Aktywa na odroczony podatek	2 280	2 280
Łącznie aktywa	34 972	40 860
Zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	25 258	25 258
Rezerwa na odroczony podatek	309	1 428
Łącznie zobowiązania	25 567	26 686
Wartość godziwa aktywów netto		14 174
W tym aktywa netto przypadające na akcjonariuszy Erbud S.A.		11 370
Cena nabycia (zapłacona gotówką)		8 022
Zysk na okazjnym nabyciu (zaprezentowany w pozycji przychodów finansowych)		3 348

W przypadku gdyby połączenie ze Spółką Engorem miało miejsce w dniu 1 stycznia 2012 zysk netto Grupy Erbud S.A. za cały rok 2012 byłby wyższy o 445 tysięcy złotych i wyniósłby 18.972 tysięcy złotych.

Pozostałe zmiany w składzie Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku:

W dniu 31 sierpnia 2012 roku zostało zarejestrowane postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu połączenie spółki Ersteel Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu jako spółki przejmującej ze spółką przejmowaną t.j. spółką ER Services Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w drodze przeniesienia całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą w zamian za udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki przejmującej. Ponadto w 2012 roku Jednostka dominująca zwiększyła udział w jednostce zależnej Erbud Energetyka do 100% wartości udziałów.

34 Płatność w formie akcji

Od 2010 w Grupie Erbud funkcjonuje program przyznawania akcji, który jest kwalifikowany jako transakcja płatności w formie akcji. W ramach programu członkom zarządu i wyższej kadrze kierowniczej Grupy przyznano prawo do trzech transz akcji w maksymalnej wysokości 50 000 sztuk każda. Pierwsza z transz (31 686 sztuk akcji) została przyznana pracownikom w 2010 roku. Druga transza (41.458 akcji) została przyznana w 2011 roku. Trzecia transza (33 787 sztuk) została przyznana w 2012 roku. Wartość godziwa akcji na dzień przyznania wyniosła 47,69 złotych.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Akcje przyznawane były na podstawie wyników Grupy osiągniętych w latach 2008-2010 (wynik skonsolidowany powyżej 10 milionów złotych) oraz następujących warunków:

- stanowiska zajmowanego w spółce,
- zakresu odpowiedzialności,
- oceny dotychczasowych osiągnięć,
- wartości przychodów ze sprzedaży oraz zysku brutto w przypadkach spółek zależnych lub przerobu i marży pokrycia w przypadku budów i oddziałów.

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2010 roku wartość godziwa otrzymanych usług rozpoznanych zgodnie z MSSF 2 została ujęta w kosztach wynagrodzeń w kwocie 2 034 tysięcy złotych.

Uchwałą nr 22/2012 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy wyraziło zgodę na przeprowadzenie przez Spółkę programu opcji menedżerskich w latach 2013 – 2015, w ramach którego osoby uprawnione uzyskają możliwość objęcia akcji Spółki w ramach kapitału docelowego. Akcje będą oferowane do objęcia osobom uprawnionym w latach 2013 – 2015 w liczbie nie więcej niż 50 000 akcji za każdy rok. Program opcji menedżerskich odnosi się do lat obrotowych 2012 – 2014. Warunkiem objęcia danej osoby programem opcji jest staż pracy co najmniej 24 miesiące, w przypadku osób zatrudnionych w spółkach zależnych spółka ta musi być co najmniej 2 lata członkiem grupy kapitałowej. Ponadto istnieje warunek ekonomiczny, polegający na uzyskaniu w roku obrotowym, za który będą oferowane akcje, skonsolidowanego zysku netto w grupie kapitałowej na poziomie co najmniej 10.000.000,00 zł. Dodatkowo osoba, która miałaby być uprawniona nie może być w okresie wypowiedzenia stosunku pracy.

Dnia 15 kwietnia 2013 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 4/2013 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego w drodze emisji akcji serii H oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji serii H. Emisja zostanie skierowana do pracowników uprawnionych w związku z pierwszą transzą drugiego pracowniczego programu motywacyjnego, a ilość akcji jaka miałaby przysługiwać osobom uprawnionym nie może przekraczać 50 000 akcji.

35 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych przez jednostkę dominującą z podmiotami powiązanymi nie podlegającymi konsolidacji za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku oraz na ten dzień a także na za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku oraz na ten dzień:

	Należności/aktywa 31 grudnia 2012 roku	Zobowiązania	Przychody Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Koszty
- z tytułu dostaw i usług	863	1 233	3	2 635
- ze zbycia środków trwałych	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0
- zapasy na stanie	0	0	0	0
- pożyczki	20 479	0	1 925	0

	Należności/aktywa 31 grudnia 2011 roku	Zobowiązania	Przychody Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku	Koszty
- z tytułu dostaw i usług	90	852	53	3 001
- ze zbycia środków trwałych	0	0	0	0
- inne	0	0	25	0
- zapasy na stanie	0	0	0	0
- pożyczki	30 474	0	2 943	0

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

36 Transakcje z kluczowymi członkami kadry kierowniczej

Na dzień 31 grudnia 2012 roku osoby zarządzające (członkowie zarządu oraz prokurenci) posiadały następującą liczbę akcji:

Akcjonariusz	Rodzaj akcji	Liczba akcji	% udziału w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział w głosach na WZA
Juladal Investments Ltd. (spółka kontrolowana przez członków zarządu Erbud SA)	Zwykłe	2.848.347	22,47%	2.848.347	22.47%
Dariusz Grzeszczak	Zwykłe	773.900	6,10%	773.900	6,10%
Józef Adam Zubelewicz	Zwykłe	259.500	2,05%	259.500	2,05%
Albert Duerr- członek RN	Zwykłe	8.500	0,07%	8.500	0,07%
Walenty Twardy – prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	19.852	0,16%	19.852	0,16%
Piotr Augustyniak – prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	9.811	0,08%	9.811	0,08%
Agnieszka Głowacka prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	5.836	0,05%	5.836	0,05%
Grzegorz Krzywicki prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	3.033	0,02%	3.033	0,02%
Bogdan Duerr prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	6.712	0,05%	6.712	0,05%
Włodzimierz Czystowski Prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	10.525	0,08%	10.525	0,08%
Tomasz Krzywicki Prokurent (przez osobę powiązaną)	Zwykłe	3.636	0,03%	3.636	0,03%
Mirosław Młynarski Prokurent	Zwykłe	6.778	0,05%	6.778	0,05%
Radosław Kałamaga Prokurent	Zwykłe	5.494	0,04%	5.494	0,04%
Tomasz Krzywicki Prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	3.950	0,03%	3.950	0,03%
Maciej Wyrzykowski Prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	1.200	0,01%	1.200	0,01%
Mariola Zielińska Główny Księgowy Erbud S.A.	Zwykłe	4.018	0,03%	4.018	0,03%

Na dzień 31 grudnia 2011 roku osoby zarządzające (członkowie zarządu oraz prokurenci) posiadały następującą liczbę akcji:

Akcjonariusz	Rodzaj akcji	Liczba akcji	% udziału w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział w głosach na WZA
Juladal Investments Ltd. (spółka kontrolowana przez członków zarządu Erbud SA)	Zwykłe	2.818.174	22,29%	2.818.174	22.29%

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Dariusz Grzeszczak	Zwykłe	750.000	5,93%	750.000	5,93%
Józef Adam Zubelewicz	Zwykłe	250.000	1,98%	250.000	1,98%
Walenty Twardy – prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	12.384	0,10%	12.384	0,10%
Piotr Augustyniak – prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	8.747	0,07%	8.747	0,07%
Agnieszka Głowacka prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	5.436	0,04%	5.436	0,04%
Grzegorz Krzywicki prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	3.033	0,02%	3.033	0,02%
Bogdan Duerr prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	6.712	0,05%	6.712	0,05%
Włodzimierz Czystowski Prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	12.463	0,10%	12.463	0,10%
Tomasz Krzywicki Prokurent (przez osobę powiązaną)	Zwykłe	3.636	0,05%	3.636	0,05%
Mirosław Młynarski Prokurent	Zwykłe	4.479	0,04%	4.479	0,04%
Radosław Kałamaga Prokurent	Zwykłe	3.704	0,03%	3.704	0,03%
Tomasz Krzywicki Prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	2.750	0,02%	2.750	0,02%
Maciej Wyrzykowski Prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	1.200	0,01%	1.200	0,01%
Mariola Zielińska Główny Księgowy Erbud S.A.	Zwykłe	4.318	0,03%	4.318	0,03%

Na dzień przekazania raportu członkowie Zarządu oraz prokurenci nie posiadają żadnych opcji na akcje Erbud S.A.

W 2012 roku nastąpił wzrost kapitału zakładowego Jednostki dominującej o kwotę 3.378,70 zł, w drodze emisji akcji serii G. Emisja została skierowana do pracowników uprawnionych w związku z trzecią transzą pracowniczego programu motywacyjnego. Cena emisyjna akcji wyniosła 11 złotych. Kapitał zakładowy Jednostki dominującej po podwyższeniu wynosi 1.267.795,60 zł. Kapitał docelowy po emisji akcji serii G został zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS.

W ramach Pracowniczego Programu Motywacyjnego osobom zarządzającym została przyznana następująca liczba akcji serii G:

Akcjonariusz	Rodzaj akcji	Liczba akcji
Walenty Twardy – prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	2 460
Piotr Augustyniak – prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	5 309
Maciej Wyrzykowski – prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	1 200
Agnieszka Głowacka prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	2 500
Tomasz Krzywicki – prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	1 200
Włodzimierz Czystowski – prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	1 800
Radosław Kałamaga - Prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	1 790
Mirosław Młynarski - Prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	2 354

Uchwałą nr 22/2012 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy wyraziło zgodę na przeprowadzenie przez Spółkę programu opcji menedżerskich w latach 2013 – 2015, w ramach którego osoby uprawnione uzyskają możliwość objęcia akcji Spółki w ramach kapitału docelowego. Akcje będą oferowane do objęcia osobom uprawnionym w latach 2013 – 2015 w liczbie nie więcej niż 50 000 akcji za każdy rok. Program opcji menedżerskich odnosi się do lat obrotowych 2012 – 2014. Warunkiem objęcia danej osoby programem opcji jest staż pracy co najmniej 24 miesiące, w przypadku osób zatrudnionych w spółkach zależnych spółka ta musi być co najmniej 2 lata członkiem grupy kapitałowej. Ponadto istnieje warunek ekonomiczny, polegający na uzyskaniu w roku obrotowym, za który

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

będą oferowane akcje, skonsolidowanego zysku netto w grupie kapitałowej na poziomie co najmniej 10.000.000,00 zł. Dodatkowo osoba, która miałaby być uprawniona nie może być w okresie wypowiedzenia stosunku pracy. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu Jednostki Dominującej oraz członkowie kluczowej kadry kierowniczej, zarówno na dzień 31 grudnia 2012 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2011 roku nie posiadali niespłaconych pożyczek, kredytów ani gwarancji udzielonych przez spółki Grupy Erbud.

Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu Jednostki Dominującej oraz członkowie kluczowej kadry kierowniczej, zarówno na dzień 31 grudnia 2012 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2011 roku nie byli stroną umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz spółek Grupy Erbud.

37 Wynagrodzenia kluczowych członków kadry kierowniczej

Wysokość wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej Erbud S.A. w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku otrzymanych od Erbud S.A. oraz od jego podmiotów zależnych:

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wypłaconych wynagrodzeń oraz przyznanych świadczeń w naturze w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku	Łączna wartość wypłaconych wynagrodzeń oraz przyznanych świadczeń w naturze w roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku
Udo Berner	Przewodniczący Rady Nadzorczej	60	60
Józef Olszyński	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	44	44
Albert Durr	Członek Rady Nadzorczej	40	40
Gabriel Główka	Członek Rady Nadzorczej	40	40
Lech Wysokiński	Członek Rady Nadzorczej	40	40
Zofia Dzik	Członek Rady Nadzorczej	40	21
Michał Otto	Członek Rady Nadzorczej	23	0

Wysokość wynagrodzeń członków Zarządu w Erbud S.A. oraz od jego podmiotów zależnych:

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wypłaconych wynagrodzeń oraz przyznanych świadczeń w naturze w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku	Łączna wartość wypłaconych wynagrodzeń oraz przyznanych świadczeń w naturze w roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku
Dariusz Grzeszczak	Członek Zarządu	970	1 282
Józef Adam Zubelewicz	Członek Zarządu	966	1 216

Wysokość wynagrodzeń osób zarządzających wyższego szczebla w Erbud S.A. otrzymanych od Erbud S.A. oraz od jego podmiotów zależnych:

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wypłaconych wynagrodzeń oraz przyznanych świadczeń w naturze w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku	Łączna wartość wypłaconych wynagrodzeń oraz przyznanych świadczeń w naturze w roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku
Agnieszka Głowacka	Prokurent łączny	288	294
Piotr Jan Augustyniak	Prokurent łączny	343	831
Walenty Twardy	Prokurent łączny	278	848
Maciej Piotr Wyrzykowski	Prokurent łączny	219	242
Grzegorz Krzywicki	Prokurent łączny	266	265
Bogdan Durr	Prokurent łączny	357	358
Tomasz Krzywicki	Prokurent łączny	472	372
Włodzimierz Czystowski	Prokurent łączny	212	177
Waldemar Kozłowski	Prokurent łączny	306	336
Radosław Kałamaga	Prokurent łączny	276	599
Mirosław Młynarski	Prokurent łączny	526	293

38 Zobowiązania i należności warunkowe

Salda pozycji pozabilansowych Grupy z tytułu należności, zobowiązań warunkowych i innych pozycji pozabilansowych są następujące:

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
Należności warunkowe	24 008	28 018
Od jednostek powiązanych	16 353	25 176
Otrzymane gwarancje i poręczenia	16 353	25 176
Sprawy sądowe	0	0
Weksle otrzymane pod zabezpieczenia	0	0
Od pozostałych jednostek	7 655	2 842
Otrzymane gwarancje i poręczenia	7 655	2 842
Sprawy sądowe	0	0
Weksle otrzymane pod zabezpieczenia	0	0
Należności warunkowe razem	24 008	28 018
 Zobowiązania warunkowe	 421 969	 362 088
Na rzecz jednostek powiązanych	66 250	30 847
Udzielone gwarancje i poręczenia	66 250	30 847
Sprawy sądowe	0	0
Weksle własne	0	0
Na rzecz pozostałych jednostek	355 719	331 241
Udzielone gwarancje i poręczenia	355 719	331 241
Sprawy sądowe	0	0
Weksle własne	0	0
Zobowiązania warunkowe razem	421 969	362 088
 Pozycje pozabilansowe razem	 397 961	 334 070

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

39 Postępowania sądowe

Na dzień 31 grudnia 2012 nie toczą się żadne istotne postępowania sądowe z powództwa Erbud S.A., poza wymienionymi w nocie 44.

Istotne sprawy sądowe, w których pozwany jest Erbud S.A., zostały opisane w punkcie 21.2

40 Nakłady inwestycyjne

Planowane nakłady inwestycyjne w 2013 roku wynoszą 1 410 tysięcy złotych, w tym:

- Erbud 290 tysięcy złotych
- Engorem 800 tysięcy złotych
- PBDI S.A. 320 tysięcy złotych

41 Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie kształtowało się następująco:

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
Pracownicy fizyczni	1 135	959
Pracownicy umysłowi	599	546
Razem	1 734	1 505

42 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Grupa Erbud w toku prowadzonej działalności narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko walutowe, ryzyko cenowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Zarząd weryfikuje i ustala zasady zarządzania każdym z niżej wymienionych ryzyk.

Ryzyko walutowe

W ramach podstawowej działalności operacyjnej spółki Grupy zawierają kontrakty budowlane, które są denominowane w walutach obcych (przede wszystkim w EUR). Przyjęta przez Zarząd polityka zarządzania ryzykiem walutowym polega na dopasowaniu waluty kontraktu do waluty wydatków związanych z tym kontraktem. Grupa kontrakty realizowane na terenie Polski zawiera w polskich złotych a kontrakty realizowane przez spółki i jednostki zagraniczne zawierane są w euro.

Spółki Grupy nie stosują rachunkowości zabezpieczeń.

	PLN	EUR	Razem
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	183 590	18 179	201 769
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	201 259	66 241	267 500
Należności z tytułu kaucji	36 784	5 450	42 234
Udzielone pożyczki	19 664	4 124	23 788
Razem	441 297	93 994	535 291
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	38 302	12 301	50 603
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	254 916	41 247	296 163
Zobowiązania z tytułu kaucji	78 982	831	79 813
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	2 167	532	2 699
Wyemitowane Obligacje	50 000	0	50 000
Razem	424 367	54 911	479 278
Ekspozycja na ryzyko walutowe		39 083	

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez spółki Grupy z kredytów bankowych, pożyczek, leasingu finansowego oraz emisją obligacji. Powyższe instrumenty finansowe oparte są o zmienne stopy procentowe i narażają Grupę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych. Ponadto, Grupa lokuje wolne środki pieniężne w inwestycje o zmiennej stopie procentowej (lokaty), co powoduje zmniejszenie zysków z inwestycji w sytuacji spadku stóp procentowych. Grupa korzysta także z instrumentów o oprocentowaniu stałym, w przypadku których ruchy rynkowych stóp procentowych nie mają wpływu na ponoszone koszty odsetkowe lub uzyskiwane przychody z tytułu odsetek. Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i zobowiązania nie są oprocentowane i mają terminy płatności do jednego roku.

Grupa monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych.

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy na dzień 31 grudnia 2012 roku narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

Oprocentowanie stałe

	Poniżej roku	1-3 lat	3-5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Udzielone pożyczki	3 309	20 479	0	0	23 788
Aktywa gotówkowe - lokaty terminowe	54 372	0	0	0	54 372
Razem	57 681	20 479	0	0	78 160

Oprocentowanie zmienne

	Poniżej roku	1-3 lat	3-5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	147 315	0	0	0	147 315
Kredyty w rachunku bieżącym	15 021	0	0	0	15 021
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (długo- i krótkoterminowe)	3 414	2 592	107	0	6 113
Zabezpieczony kredyt bankowy	22 966	12 374	242	0	35 582
Obligacje	0	50 000	0	0	50 000
Razem	188 716	64 966	349	0	254 031

Ryzyko cenowe

Grupa narażona jest na ryzyko cenowe związane ze wzrostem cen najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, takich jak: stal i beton. Otwarcie europejskich rynków pracy powoduje odpływ wykwalifikowanej kadry budowlanej za granicę a jej zmniejszona podaż wpływa na wzrost kosztów płac. W wyniku wzrostu cen materiałów oraz kosztów pracy mogą wzrosnąć ceny usług świadczonych na rzecz Grupy przez firmy podwykonawcze. Ceny w umowach zawartych z inwestorami są z reguły stałe przez cały okres realizacji kontraktu – najczęściej od 6 miesięcy do 36 miesięcy, z kolei umowy z podwykonawcami zawierane są w terminach późniejszych, w miarę postępu poszczególnych prac.

W celu ograniczenia ryzyka cenowego Grupa Erbud na bieżąco monitoruje ceny najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, a podpisywane umowy mają odpowiednio dopasowane parametry, dotyczące między innymi czasu trwania kontraktu oraz wartości umowy do sytuacji rynkowej.

Ryzyko kredytowe

Aktywami finansowymi Grupy, które są narażone na podwyższone ryzyko kredytowe są głównie należności z tytułu dostaw i usług oraz kaucje budowlane. W Grupie Erbud funkcjonuje polityka oceny i weryfikacji ryzyka kredytowego związanego ze wszystkimi kontraktami, zarówno na etapie przedofertowym, jak i w trakcie realizacji.

Każdy kontrahent przed podpisaniem umowy, jest oceniany pod kątem możliwości wywiązania się ze zobowiązań finansowych. W przypadku negatywnej oceny zdolności płatniczych kontrahenta, przystąpienie do kontraktu jest uzależnione od ustanowienia adekwatnych zabezpieczeń finansowych lub majątkowych. Ponadto,

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

w umowach z inwestorami zawierane są klauzule przewidujące prawo do wstrzymania realizacji robót, jeżeli występuje opóźnienie w przekazaniu należności za wykonane usługi.

W miarę możliwości tworzy się również zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora.

Struktura wiekowa należności i kaucji została przedstawiona w nocie 14.

Ryzyko utraty płynności

W celu ograniczenia ryzyka utraty płynności spółki Grupy utrzymują odpowiednią ilość środków pieniężnych oraz zbywalnych papierów wartościowych, a także zawierają umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Do finansowania zakupów inwestycyjnych Grupa wykorzystuje środki własne lub długoterminowe umowy leasingu finansowego zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów.

Spółki Grupy współpracują, zarówno w ramach transakcji pieniężnych, jak i kapitałowych z instytucjami finansowymi o wysokiej wiarygodności, nie powodując przy tym znacznej koncentracji ryzyka kredytowego. Jednocześnie Grupa stosuje politykę ograniczającą zaangażowanie kredytowe wobec poszczególnych instytucji finansowych oraz emitentów papierów dłużnych, które są nabywane w ramach lokowania okresowych nadwyżek środków pieniężnych.

Zarządzanie płynnością wspomagane jest obowiązującym systemem raportowania prognoz płynności przez spółki Grupy.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności:

31 grudnia 2012	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	483	37 504	12 616	0	50 603
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	0	0	2 699	0	2 699
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	253 464	42 699	0	0	296 163
Zobowiązania z tyt. podatku dochodowego	201	0	0	0	201
Kaucje budowlane	0	74 367	5 447		79 814
Wyemitowane obligacje	0	0	50 000	0	50 000
Razem	254 148	154 570	70 762	0	479 480

31 grudnia 2011	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	576	66 403	12 246	317	79 542
Zobowiązania z tytułu leasingu	627	3 765	5 183	0	9 575
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kaucji budowlanych	195 469	70 558	8 193	0	274 220
Zobowiązania z tyt. podatku dochodowego	1 311	0	0	0	1 311
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	4 946	0	0	0	4 946
Instrumenty pochodne	1 644	0	0	0	1 644
Wyemitowane obligacje	0	0	50 000	0	50 000
Razem	204 573	140 726	75 622	317	421 238

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe i stóp procentowych

Potencjalnie możliwe zmiany w zakresie ryzyka rynkowego Grupa oszacowała następująco:

100 pb zmiana w zakresie stopy procentowej PLN (wzrost lub spadek stopy procentowej)

100 pb zmiana w zakresie stopy procentowej EUR (wzrost lub spadek stopy procentowej)

10% zmiana kursu walutowego PLN/EUR (wzrost lub dewaluacja PLN)

Analiza wrażliwości przez Grupę nie uwzględnia wpływu opodatkowania.

Wpływ potencjalnie możliwych zmian na wynik finansowy i kapitał Spółki przedstawia poniższa tabela:

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe i stóp procentowych

Pozycja w sprawozdaniu finansowym	Wartość pozycji w tys. PLN	Ryzyko stopy procentowe		Ryzyko walutowe			
		Wpływ na wynik		Wpływ na wynik		Wpływ na kapitał	
		+100 pb w PLN	+100 pb w PLN	wzrost PLN o 10%	dewaluacja PLN o 10%	wzrost PLN o 10%	dewaluacja PLN o 10%
		+100 pb w EUR	+100 pb w EUR				
Środki pieniężne	201 769	2 018	-2 018	-790	790	-1 028	1 028
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	267 500	0	0	-4 677	4 677	-1 947	1 947
Należności z tytułu kaucji	42 234	0	0	-545	545	0	0
Udzielone pożyczki	23 788	238	-238	0	0	-412	412
Wpływ na aktywa finansowe		2 256	-2 256	-6 012	6 012	-3 387	3 387
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	50 603	-506	506	0	0	1 230	-1 230
Wyemitowane obligacje	50 000	-500	500	0	0	0	0
Leasing długoterminowy	2 699	-27	27	53	-53	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	296 163	-34	34	3 552	-3 552	573	-573
Zobowiązania z tytułu kaucji	79 813	0	0	0	0	83	-83
Wpływ na zobowiązania finansowe		-1 067	1 067	3 605	-3 605	1 886	-1 886
Razem zwiększenie / (zmniejszenie)		1 189	-1 189	-2 407	2 407	-1 507	1 507

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

43 Zabezpieczenia na aktywach

Zastaw zwykły na aktywach o znacznej wartości tj. na 5.059 akcjach w spółce Przedsiębiorstwo Budownictwa Drogowo Inżynieryjnego S.A. z siedzibą w Toruniu.

1) podstawowa charakterystyka aktywów (rodzaj akcji i liczbę głosów na WZ), na których ustanowiono zastaw:
Emitent celem zabezpieczenia umowy zawarł ze Sprzedającym (Rison Limited z siedzibą w Nicosia, Cypr) umowę zastawów (zwykłego i rejestrowego), na podstawie których Kupujący ustanowił na rzecz Sprzedającego zastaw zwykły i ustanowił, z chwilą wpisu do rejestru zastawów, zastaw rejestrowy, oba na 5.059 akcjach, stanowiących 29% procentach akcji w spółce Przedsiębiorstwo Budownictwa Drogowo Inżynieryjnego S.A. z siedzibą w Toruniu. Zastaw zwykły wygaśnie z chwilą wpisu zastawu rejestrowego do rejestru zastawów.

2) Wartość ewidencyjna tych akcji w księgach rachunkowych Emitenta:

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania (jednostka zależna, współzależna, stowarzyszona, z wyszczególnieniem powiązań bezpośrednich i pośrednich)	Zastosowana metoda konsolidacji / wycena metodą praw własności, bądź wskazanie, że jednostka nie podlega konsolidacji / wycenie metodą praw własności	Korekty aktualizujące wartość (razem)	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym gromadzeniu
Przedsiębiorstwo Budownictwa Drogowo Inżynieryjnego SA	Toruń	budownictwo drogowe	spółka zależna	metoda pełna	0	49 554	94,27%	94,27%

3) charakter powiązań pomiędzy Erbud i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Erbud a zastawnikiem (Rison Limited z siedzibą w Nicosia, Cypr) :
Brak

4) udział zastawionych akcji w kapitale zakładowym PBDI S.A. oraz wartość nominalną akcji i ich charakter jako długo- lub krótkoterminowej lokaty kapitałowej Erbud:
Zastawione akcje stanowią 29% kapitału akcyjnego PBDI S.A.

44 Sprawy sporne

Roszczenie przeciwko Bank Millenium S.A.

W dniu 22 grudnia 2010 roku ERBUD S.A. złożył w Sądzie Okręgowym w Warszawie, Wydział XVI Gospodarczy pozew o zapłatę przeciwko Bankowi Millennium S.A.
Wartość przedmiotu sporu: 71.065.496 zł. Pozwany: Bank Millennium S.A. w Warszawie.

W 2008 roku Bank Millennium S.A. doradził Emitentowi (Erbud S.A.) zawarcie transakcji opcji walutowych na zabezpieczenie przed ryzykiem kursowym w zakresie kontraktów denominowanych w EUR realizowanych przez Emitenta. Propozycja Banku wynikała ze zgłoszonej przez Emitenta potrzeby uzyskania zabezpieczenia adekwatnego do jego sytuacji. Zdaniem Spółki produkt nie był optymalnie dopasowany do potrzeb ERBUD S.A. W czwartym kwartale 2008 roku w wyniku drastycznej przeceny złotego na parze PLN/EUR Bank Millennium S.A. poinformował Emitenta o negatywnej wycenie posiadanej w tym czasie ekspozycji.

Jednocześnie powstał spór co do treści transakcji opcji walutowych, przede wszystkim w zakresie wyłączania struktur opcyjnych.

Podczas wielokrotnych rozmów Emitent przedstawił swoje stanowisko Bankowi, który zażądał realizacji transakcji z podjęciem działań zmierzających do przymusowej realizacji roszczeń. W celu ograniczenia wysokości potencjalnej szkody, sporne transakcje zostały zrestrukturyzowane, a Bank został poinformowany o podjęciu w przyszłości działań prawnych zmierzających do naprawienia szkody wynikającej z zawartych transakcji opcji walutowych. Szczegóły restrukturyzacji Emitent przedstawił w RP 43/2008 w dniu 21.11.2008 r. oraz w sprawozdaniach finansowych za rok 2008. Emitent nigdy nie zgodził się ze stanowiskiem Banku Millennium S.A. i w związku z powyższym, wezwał dwukrotnie Bank do zapłaty kwoty 71.065.496 zł, na którą składają się kwoty pobrane przez Bank z rachunku bankowego Emitenta, utracone korzyści oraz koszty doradców prawnych i finansowych. W związku z powyższym, Emitent zdecydował się na wytoczenie powództwa o zapłatę zmierzającego do wyrównania szkody.

Stanowisko Emitenta odnośnie sytuacji związanej z realizacją inwestycji – rozbudowa lotniska w Modlinie

Stan faktyczny - Podstawowe informacje o kontrakcie i jego realizacji.

Umowa o budowę części lotniczej Lotniska Warszawa-Modlin podpisana została 14 września 2010 roku, wartość całkowita prac wynosiła ok 87 mln zł netto. Na mocy Umowy ERBUD S.A. („Generalny Wykonawca”), zobowiązany był do wykonania między innymi modernizacji drogi startowej. Zamawiający ustanowił Inwestorem Zastępczym spółkę Bud-Invent sp. z o.o. Droga startowa o długości ok. 2500 mb składa się z 2 progów wykonanych w technologii betonu cementowego, każdy o długości ok 540 mb oraz części wykonanej z asfaltobetonu o długości 1421 mb. Wartość wykonania progów betonowych drogi startowej to ok. 10 mln zł netto.

Podwykonawcą odpowiedzialnym za realizację progów betonowych drogi startowej była wyspecjalizowana w takich pracach spółka DSH – Dospravni stavby a.s. („DSH”), podmiot zależny grupy budowlanej Metrostav. Zamawiający został poinformowany o wyborze podwykonawcy i nie wyraził sprzeciwu (styczeń 2011 roku).

DSH zleciła wykonanie szeregu prac następującym podmiotom:

- Instytut Inżynierii Lądowej Politechniki Wrocławskiej - zlecenie obejmowało opracowanie receptury (składu mieszanki betonowej) do realizacji progów betonowych drogi startowej;
Opracowane receptury były zgodne z Polskimi Normami;
- CEMEX i LAFARGE – dwa światowe koncerny dostawców kruszyw - zlecenie obejmowało dostarczenie kruszyw do betonu do wykonania progów betonowych drogi startowej;

Dostawcy przekazali deklaracje zgodności materiałów do wyrobu betonu z Polskimi Normami wskazanymi w recepturze.

W dniu 10 czerwca 2011r. DSH przedstawił Zamawiającemu recepturę. Zamawiający zatwierdził recepturę 20 czerwca 2011 roku.

Droga startowa była realizowana przez DSH w okresie czerwiec–listopad 2011 roku w oparciu o recepturę przygotowaną przez Instytut Inżynierii Lądowej Politechniki Wrocławskiej przy użyciu kruszywa dostarczonego przez CEMEX i LAFARGE. Wszystkie rozwiązania projektowe, receptury materiałowe, świadectwa zgodności, inwentaryzacje geodezyjne były nadzorowane przez służby Generalnego Wykonawcy i Zamawiającego, a prace były wykonywane pod bezpośrednim nadzorem inspektorów nadzoru inwestorskiego.

W trakcie wykonywania masy betonowej były pobierane próbki przez laboratorium TPA (Instytut badań Technicznych). Próbki były pobierane zgodnie z Polską Normą, tj. z każdej wytworzonej partii betonu. Badania wykazały projektowaną lub wyższą wytrzymałość i mrozoodporność betonu.

Decyzją nr 919/2012 z dnia 6 czerwca 2012 roku Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał pozwolenie na użytkowanie inwestycji.

Pozwolenie na użytkowanie zostało uzależnione od wykonania przez Zamawiającego m.in. następujących obowiązków:

- opracowania zasad użytkowania obiektu w tym m.in. instrukcji utrzymania nawierzchni lotniskowych;
- dokonywania systematycznych przeglądów technicznych nawierzchni lotniskowych,
- stałego monitorowania obiektu;

Decyzją nr 1980/2012 z dnia 28 grudnia 2012 roku Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru zakazał użytkowania części pasa startowego (decyzja ogłoszona ustnie w dniu 22 grudnia 2012r.).

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Podstawą decyzji był art. 66 ust 1 pkt 2 i ust 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, tj.: „(...)stwierdzenie, że obiekt budowlany jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku (...)”.

Zgodnie z wywiadem udzielonym TVN CNBC w dniu 23 stycznia 2013r., przez Pana Marcina Daniła - Wiceprezesa Zarządu Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa – Modlin Sp. z o.o Zamawiający nie ma żadnej umowy z Ryanair w oparciu, o którą przewoźnik mógłby dochodzić odszkodowania za przestoje lotniska.

Zamawiający ma umowę z WizzAir – nie zawiera ona jednak żadnych zapisów, które obligują Zamawiającego do zwrotu poniesionych szkód. WizzAir nie może od lotniska żądać pieniędzy (brak jest ku temu podstaw prawnych). WizzAir powiadomił Zamawiającego o zmianie lotniska, na którym będzie operował na 3-4 dni przed jego zamknięciem z powodu braku w Modlinie systemu ILS.

W styczniu i lutym 2013r. Zamawiający i Generalny Wykonawca przeprowadzili szereg spotkań i narad technicznych, w wyniku których w dniu 20 lutego 2013r., Generalny Wykonawca przedstawił ramowy harmonogram prac do prowadzenia na drodze startowej, który został zatwierdzony przez Zamawiającego.

Do dnia sporządzenia niniejszej informacji, Zamawiający skierował do Generalnego Wykonawcy wezwania do zapłaty z tytułu „rekompensaty szkód”, na kwotę łączną: 10.496.180,48 PLN. Zamawiający nie udokumentował podstaw faktycznych ani prawnych roszczenia, Generalny Wykonawca nie uznaje roszczeń Zamawiającego.

Stanowisko Zarządu w sprawie roszczeń finansowych

W oparciu o wstępną analizę procesu realizacji inwestycji i wyniki audytu wewnętrznego, jak również ocenę badań technicznych i wykonanych prac (w tym ich zgodności z recepturą i Polskimi Normami), potwierdzono, że na podstawie dokumentacji można stwierdzić, że użyte materiały są dopuszczone przez normy określone i wymagane prawem w Polsce.

W trakcie realizacji inwestycji wszystkie rozwiązania projektowe, receptury materiałowe, inwentaryzacje geodezyjne były nadzorowane i kontrolowane przez służby Zamawiającego, a prace były wykonywane pod bezpośrednim nadzorem służb Generalnego Wykonawcy i inspektorów nadzoru inwestorskiego.

Na polecenie Generalnego Wykonawcy pobrane zostały próbki materiałowe oraz zlecone zostały zewnętrzne analizy i ekspertyzy technologiczne, które powinny wykazać, co jest przyczyną ubytków, co z kolei pozwoli ustalić odpowiedzialność poszczególnych podmiotów uczestniczących w procesie inwestycyjnym.

Koszty prac wykonanych na przełomie grudnia/stycznia 2013r. wyniosły ok. 450 tys. zł. Generalny Wykonawca obciążył tymi kosztami podwykonawcę firmę DSH i skompensował to obciążenie ze wzajemnych wierzytelności. Koszt prac prowadzonych obecnie na lotnisku szacowany jest na ok 12,5 mln zł. Całością kosztów obciążony zostanie podmiot(y), wskazany(e) w wyniku zleconych ekspertyz.

Na dzień 31 grudnia 2012r. Generalny Wykonawca zawiązał rezerwę w wysokości 2,8 mln zł na koszty związane z obsługą projektu Modlin, tj. koszty ekspertyz, usług prawnych i doradczych.

Generalny Wykonawca pomimo odrębnego stanowiska DSH, mając na względzie interes publiczny, przystąpił do prac związanych z wymianą betonowych nawierzchni pasa (w ramach wykonawstwa zastępczego), bez oczekiwania na ostateczne wyjaśnienie przyczyny powstania uszkodzeń i bez potwierdzenia na chwilę obecną obowiązku dokonania przedmiotowej naprawy w ramach zobowiązania gwarancyjnego

Złożenie wniosku o ogłoszenie upadłości Spółki Erbud S.A. przez Danutę Kurpiewską prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą WEG BET Danuta Kurpiewska

W dniu 10.01.2013 r. firma Danuta Kurpiewska prowadząca działalność gospodarczą pod firmą WEG BET Danuta Kurpiewska będąca dłużnikiem spółki Erbud SA - złożyła do Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie – Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Naprawczych pismo zatytułowane "wniosek wierzyciela o ogłoszenie upadłości".

W 2011 roku Erbud S.A. zlecił firmie Danuta Kurpiewska prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą WEG BET Danuta Kurpiewska, wykonanie prac podbudowy na jednej z inwestycji. Wartość zlecenia wyniosła 4,4 mln zł, w tym kwota sporna 0,6 tys.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

W związku z dużym opóźnieniem w wykonaniu prac, Erbud S.A. zmuszony został do zlecenia wykonawstwa zastępczego prac i poniesienia kosztów tego wykonawstwa. Zgodnie z umową Erbud S.A. naliczył WEG BET Danuta Kurpiewska kary umowne i wystąpił o odszkodowanie. W związku z licznymi nieprawidłowościami przy rozliczeniu prac przez dłużnika, Erbud S.A. złożył zawiadomienie do prokuratury o popełnienie przestępstwa w dniu 7.02.2013.

W ocenie Spółki działania Danuty Kurpiewskiej prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą WEG BET Danuta Kurpiewska są nieuzasadnione i stanowią próbę obejścia prawa przez dłużnika i wykorzystanie faktu, że Erbud S.A. jest spółką publiczną do wywarcia presji w celu uzyskania korzyści finansowej. Spółka podjęła już stosowne kroki celem dochodzenia swoich wierzytelności na drodze sądowej.

45 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Zdarzenia takie zostały opisane w notce 44 dotyczącej spraw spornych.

Podpis osoby sporządzającej Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Mariola Zielińska
/Główny Księgowy/

Podpisy Członków Zarządu

Józef Zubelewicz
/Członek Zarządu/

Dariusz Grzeszczak
/Członek Zarządu/

Warszawa, 26 kwietnia 2013 roku