



GRUPA KAPITAŁOWA ERBUD



SPORZĄDZONE ZGODNIE
Z MIĘDZYNARODOWYMI
STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI
FINANSOWEJ

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU

Na zdjęciu: Budynek Biurowy Royal Wilanów w Warszawie

Warszawa, 30 kwietnia 2014r.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

SPIS TREŚCI

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	10
Podstawowe dane w przeliczeniu na EUR	12
Dodatkowe Noty i objaśnienia	14
1 Informacje ogólne	14
1.1 Skład Grupy	14
1.2 Jednostki współkontrolowane	15
1.3 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej	15
1.4 Założenie kontynuacji działalności	15
1.5 Oświadczenie o zgodności z wymogami MSSF	15
1.6 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	16
2 Opis ważniejszych stosowanych polityk rachunkowości	16
2.1 Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	16
2.2 Zasady konsolidacji	18
2.2.1 Jednostki zależne	18
2.2.2 Jednostki stowarzyszone	19
2.2.3 Udział we wspólnym przedsięwzięciu	19
2.2.4 Udziały nie dające kontroli	19
2.3 Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych	19
2.4 Oszacowania i założenia	20
2.4.1 Osąd kierownictwa w procesie wprowadzania polityki rachunkowości	20
2.4.2 Niepewność szacunków	20
2.5 Rzeczowe aktywa trwałe	21
2.6 Leasing	22
2.7 Utrata wartości aktywów niefinansowych	23
2.8 Koszty finansowania zewnętrznego	23
2.9 Nieruchomości inwestycyjne	23
2.10 Wartości niematerialne i prawne	24
2.11 Wartość firmy	25
2.12 Instrumenty finansowe	25
2.13 Utrata wartości aktywów finansowych	27
2.14 Zapasy	27
2.15 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	28
2.16 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28
2.17 Kapitały	29
2.18 Rezerwy	29
2.19 Kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne	30
2.20 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30
2.21 Rozliczenia międzyokresowe	31
2.22 Ujmowanie przychodów i kosztów	31
2.23 Kontrakty budowlane	31
2.24 Kontrakty deweloperskie	32
2.25 Zysk/strata brutto na sprzedaży	32
2.26 Zysk/strata z działalności operacyjnej	32
2.27 Podatki	32
2.28 Aktywa przeznaczone do sprzedaży	33
2.29 Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności	34
2.30 Zysk netto na jedną akcję	34
2.31 Płatność w formie akcji	34
3 Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	34
3.1 Korekta błędów	34
3.2 Zmiana szacunków	34
3.3 Zmiana zasad rachunkowości	34
4 Działalność zaniechana	34
5 Informacje dotyczące segmentów działalności	34
6 Rzeczowe aktywa trwałe	42
6.1 Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	44

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

6.2	Rzeczowe aktywa trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego	44
6.3	Środki trwałe w budowie	44
6.4	Rzeczowe aktywa trwałe oddane pod zabezpieczenia	44
6.5	Kwoty zobowiązań umownych zaciągniętych w celu nabycia rzeczowych aktywów trwałych	44
6.6	Kwoty otrzymanych odszkodowań uzyskanych od stron trzecich z tytułu utraty wartości lub utraty rzeczowych aktywów trwałych	45
7	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	45
8	Nieruchomości inwestycyjne	45
8.1	Ograniczenia realizacji korzyści z nieruchomości inwestycyjnej	45
8.2	Ujęcie w rachunku zysków i strat	46
9	Wartości niematerialne	46
9.1	Ujęcie w rachunku zysków i strat	47
9.2	Ograniczenia prawne	47
10	Wartość firmy z konsolidacji	47
11	Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych	48
12	Instrumenty finansowe	50
12.1	Wartość bilansowa	50
12.2	Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w RZiS w podziale na kategorie instrumentów finansowych	51
13	Zapasy	56
13.1	Zapasy oddane pod zabezpieczenia	56
14	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	57
15	Rozliczenia międzyokresowe	58
16	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	58
17	Kapitał	60
17.1	Kapitał podstawowy	60
17.2	Kapitał zapasowy	62
17.3	Polityki i procedury zarządzania kapitałem	63
18	Kredyty bankowe i pożyczki	63
	Warunki umów kredytowych	75
19	Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	75
20.1	Inne zobowiązania finansowe długoterminowe	76
20.2	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	76
21	Rezerwy na zobowiązania i inne obciążenia	76
21.1	Rezerwa na naprawy gwarancyjne	77
21.2	Rezerwa na sprawy sądowe	78
22	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania, zobowiązania z tyt. podatku dochodowego, kaucje budowlane	78
23	Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego	78
24	Długoterminowe kontrakty budowlane	79
25	Kaucje z tytułu umów budowlanych	79
26	Przychody ze sprzedaży	80
27	Koszty według rodzaju	80
28	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	81
29	Przychody i koszty finansowe	82
30	Podatek dochodowy bieżący oraz odroczony	82
31	Udzielone pożyczki	84
32	Zysk na akcję	84
32	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty, dywidenda na jedną akcję	85
33	Zmiany składu Grupy Kapitałowej	85
34	Płatność w formie akcji	85
35	Transakcje z podmiotami powiązanymi	86
36	Transakcje z kluczowymi członkami kadry kierowniczej	86
37	Wynagrodzenia kluczowych członków kadry kierowniczej	88
38	Zobowiązania i należności warunkowe	89
39	Postępowania sądowe	90
40	Nakłady inwestycyjne	90
41	Struktura zatrudnienia	90
42	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	91
43	Zabezpieczenia na aktywach	95
44	Sprawy sporne	96

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

45	Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego.....	99
----	--	----

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA			
Przychody ze sprzedaży produktów i usług oraz towarów i materiałów	26	1 223 609	1 384 454
Koszty sprzedanych produktów i usług oraz towarów i materiałów	27	1 132 699	1 300 356
Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży		90 910	84 098
Koszty sprzedaży		3 518	4 039
Koszty ogólnego zarządu		54 474	46 357
Pozostałe przychody operacyjne	28	7 401	3 071
Pozostałe koszty operacyjne	28	7 530	7 360
Zysk / (strata) z działalności operacyjnej		32 789	29 413
Przychody finansowe	29	3 580	9 104
Koszty finansowe	29	11 186	15 018
Udział w stratach jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-89	0
Zysk / (strata) brutto z działalności kontynuowanej		25 094	23 499
Podatek dochodowy	30	7 015	4 972
Zysk / (strata) netto z działalności kontynuowanej		18 079	18 527
Zysk/(strata) netto z działalności zaniechanej		0	0
Zysk netto / (strata) za rok obrotowy		18 079	18 527
przypadający:			
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej		17 217	17 223
Udziałom nie dającym kontroli		862	1 304
Średnia ważona liczba akcji zwykłych/Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (w szt.)		12 696 251/ 12 744 407	12 661 062/ 12 710 858
Zysk / (strata) na jedną akcję/ Rozwodniony zysk/ (strata) na jedną akcję (w zł) z działalności kontynuowanej	32	1,36/ 1,35	1,36/ 1,35

Skonsolidowany zysk / (strata) netto	18 079	18 527
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-42	-845
Pozostałe całkowite dochody	-42	-845
Całkowite dochody za okres	18 037	17 682
Z tego przypadające:		
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	17 157	16 486
Udziałom nie dającym kontroli	880	1 196

Podpis osoby sporządzającej
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Mariola Zielińska
/Główny Księgowy/

Podpisy Członków Zarządu

Józef Zubelewicz
/Członek Zarządu/

Dariusz Grzeszczak
/Członek Zarządu/

Warszawa, 28 kwietnia 2014 roku

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
AKTYWA		795 930	819 693
Aktywa trwałe		117 755	123 826
Rzeczowe aktywa trwałe	6	35 335	34 968
Nieruchomości inwestycyjne	8	5 492	5 519
Wartość firmy	10	20 102	20 102
Wartości niematerialne	9	1 875	2 067
Aktywa finansowe (długoterminowe)	12	17 604	25 066
Należności długoterminowe	14	0	1 550
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	30	37 310	34 554
Rozliczenia międzyokresowe		37	0
		678 175	695 867
Aktywa obrotowe			
Zapasy	13	112 140	115 293
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	14	223 305	267 500
Należności z tytułu podatku dochodowego	14	7 336	6 593
Aktywa finansowe		220	389
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16	124 590	201 769
Kontrakty budowlane	24	156 102	59 021
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15	4 541	3 068
Kaucje budowlane	14, 25	49 941	42 234
PASYWA		795 930	819 693
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej		255 218	237 652
Kapitał podstawowy	17.1	1 271	1 268
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		591	455
Kapitał zapasowy	17.2	222 793	215 669
Zyski zatrzymane		30 563	20 260
Udziały niekontrolujące		11 748	13 791
Kapitały własny ogółem		266 966	251 443
Zobowiązania długoterminowe		61 308	103 597
Kredyty bankowe i pożyczki	18	14 487	12 616
Inne zobowiązania finansowe	20.1	5 426	2 699
Rezerwy z tytułu świadczeń emerytalnych i podobnych	21	1 751	6 900
Inne rezerwy	21	3 433	2 750
Pozostałe zobowiązania	20.2	0	12
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	19	0	50 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	30	36 211	28 620
		467 656	464 653
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty bankowe i pożyczki	18	24 488	37 987
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22	194 148	296 163
Zobowiązania z tytułu podatku bieżącego	22	7	201
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji		50 000	0
Rezerwy z tytułu świadczeń emerytalnych i podobnych	21	5 588	5 802
Inne rezerwy	21	16 573	16 901
Kaucje budowlane	22, 25	80 535	79 814
Kontrakty budowlane	24	82 244	11 931
Inne rozliczenia międzyokresowe	15	14 073	15 854

Podpis osoby sporządzającej

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Mariola Zielińska
/Główny Księgowy/

Podpisy Członków Zarządu

Józef Zubelewicz
/Członek Zarządu/

Dariusz Grzeszczak
/Członek Zarządu/

Warszawa, 28 kwietnia 2014 roku

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem		25 094	23 499
Korekty razem:		-79 685	65 428
Amortyzacja		7 727	7 529
(Zysk) strata z tytułu różnic kursowych		-488	-2 091
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		4 839	4 861
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		-2 311	-1 227
Zmiana stanu rezerw		-5 008	5 905
Zmiana stanu zapasów	16	4 140	-4 513
Zmiana stanu należności	16	39 295	-9 712
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	16	-95 671	57 572
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		-30 058	9 967
Inne korekty		445	-224
Zapłacony podatek dochodowy		-2 595	-2 639
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-54 591	88 927
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		11 210	24 787
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		2 090	748
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0	180
Z aktywów finansowych w tym:		9 112	10 652
- spłata udzielonych pożyczek		8 139	9 587
- dywidendy i odsetki otrzymane		973	1 055
- zbycie aktywów finansowych		0	10
Inne		8	13 207
Wydatki		10 843	30 224
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		1 923	3 923
Nabycie aktywów finansowych		7 637	26 301
Udzielone pożyczki długoterminowe		1 201	0
Inne		82	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		367	-5 437
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		36 891	57 409
Wpływy netto z emisji akcji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		402	597
Kredyty i pożyczki		35 896	56 812
Inne		593	0
Wydatki		59 846	100 686
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		6	129
Spłaty kredytów i pożyczek		47 524	85 580
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		4 270	4 827
Odsetki zapłacone		7 837	10 144
Inne		209	6
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		-22 955	-43 277

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Przepływy pieniężne netto razem	-77 179	40 213
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-77 179	40 478
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	265
Środki pieniężne na początek okresu	201 769	161 291
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	124 590	201 769
- o ograniczonej możliwości dysponowania	35 989	41 709

**Podpis osoby sporządzającej
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe**

Mariola Zielińska
/Główny Księgowy/

Podpisy Członków Zarządu

Józef Zubelewicz
/Członek Zarządu/

Dariusz Grzeszczak
/Członek Zarządu/

Warszawa, 28 kwietnia 2014 roku

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku (w tysiącach złotych)

Kapitał przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej									
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Udziały nie dające kontroli	Kapitał własny ogółem
					Zysk/(strata) z lat ubiegłych	Zysk/(strata) netto			
Stan na 1 stycznia 2013 roku	1 268	0	215 669	455	20 260	0	237 652	13 791	251 443
Zysk/(strata) za okres	0	0	0	0	0	17 217	17 217	862	18 079
Pozostałe całkowite dochody	0	0	0	136	-196	0	-60	18	-42
Całkowite dochody razem	0	0	0	136	-196	17 217	17 157	880	18 037
Wykup udziałów Engorem Spółka z o.o.	0	0	849	0	0	0	849	-2 689	-1 840
Podwyższenie kapitału podstawowego w ramach kapitału docelowego	3	0	399	0	0	0	402	0	402
Płatność w formie akcji (program menedżerski)	0	0	285	0	0	0	285	0	285
Przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	0	0	5 591	0	-5 591	0	0	0	0
Objęcie konsolidacją jednostki współkontrolowanej po raz pierwszy	0	0	0	0	-1 127	0	-1 127	-125	-1 252
Dywidenda dla udziałów nie dających kontroli GWI	0	0	0	0	0	0	0	-109	-109
Stan na 31 grudnia 2013 roku	1 271	0	222 793	591	13 346	17 217	255 218	11 748	266 966

Podpis osoby sporządzającej
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Podpisy Członków Zarządu

Mariola Zielińska
/Główny Księgowy/

Józef Zubelewicz
/Członek Zarządu/

Dariusz Grzeszczak
/Członek Zarządu/

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 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 2012 roku (w tysiącach złotych)

	Kapitał przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej							Udziały nie dające kontroli	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Zyski (straty) zatrzymane		Razem		
					Zysk/(strata) z lat ubiegłych	Zysk/(strata) netto			
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

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

PODSTAWOWE DANE W PRZELICZENIU NA EUR

	31 grudnia 2013 roku		31 grudnia 2012 roku	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	117 755	28 394	123 826	30 289
Aktywa obrotowe	678 175	163 526	695 867	170 214
Kapitał własny	266 966	64 373	251 443	61 505
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	528 964	127 547	568 250	138 998

Do przeliczenia danych bilansu na dzień 31 grudnia 2013 roku przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1472 PLN/EURO.

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.

	Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku		Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży produktów i usług oraz towarów i materiałów	1 223 609	290 574	1 384 454	331 717
Koszty sprzedanych produktów i usług oraz towarów i materiałów	1 132 699	268 986	1 300 356	311 567
Zysk brutto na sprzedaży	90 910	21 589	84 098	20 150
Zysk z działalności operacyjnej	32 789	7 787	29 413	7 047
Zysk (strata) brutto	25 094	5 959	23 499	5 630
Zysk (strata) netto	18 079	4 293	18 527	4 439

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za rok zakończony 31 grudnia 2013 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 4,2110 PLN/EURO.

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.

	Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku		Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-54 591	-12 964	88 927	21 307
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	367	87	-5 437	-1 303
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-22 955	-5 451	-43 277	-10 369
Przepływy pieniężne netto	-77 179	-18 328	40 213	9 635
Środki pieniężne na początek okresu	201 769	49 354	161 291	36 518
Środki pieniężne na koniec okresu	124 590	30 042	201 769	49 354

Do przeliczenia wartości przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2013 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 4,2110 PLN/EURO.

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.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku sporządzone zgodnie z
Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Do przeliczenia wartości środków pieniężnych na dzień 1 stycznia 2013 roku zastosowano kurs ustalony przez NBP na ten dzień, tj. 4,0882 PLN/EURO.

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 31 grudnia 2013 roku zastosowano kurs ustalony przez NBP na ten dzień, tj. 4,1472 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.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 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 (Sądz 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 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Erbud International Sp. z o.o.	Toruń	Usługi budowlane	100%	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%	100%
Engorem Sp. z o.o.	Łódź	Usługi energetyczne	98,62%	98,62%

Jednostka Dominująca

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

Podmioty zależne ujęte metodą pełną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy:

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

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

- Ersteel Sp. z o.o.
- Engorem Sp. z o.o.
- Delta Sp. z o.o.

Wyłączenia podmiotów zależnych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

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

Powyższe spółki zostały wyłączone z konsolidacji ze względu na nieistotność.

1.2 Jednostki współkontrolowane

W skład Grupy wchodzi jednostka współkontrolowana – spółka Projekt Deptak P2 Sp. z o.o. Za rok obrotowy 2013 zakończony 31 grudnia 2013 roku jednostka ta wykazała stratę z tyt. wyceny metodą praw własności w wys. 89 tys. zł.

1.3 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

W okresie 1 stycznia 2013 roku do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku skład Zarządu Jednostki Dominującej był następujący:

Dariusz Grzeszczak	Członek Zarządu
Józef Zubelewicz	Członek Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2013 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
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 2013 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 2013 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku.

1.6 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 28 kwietnia 2014 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 zastosowane po raz pierwszy w roku 2013

Następujące standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzone przez UE weszły w życie w roku 2013:

- 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 różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2009-2011)” - dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSR 1, MSR 16, MSR 32 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa, zatwierdzone w UE w dniu 27 marca 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 20 „Koszty usuwania nadkładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych”, zatwierdzona w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- MSSF 13 „Ustalenie wartości godziwej”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 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 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – Pożyczki rządowe, zatwierdzone przez UE w dniu 4 marca 2013 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),

W/w standardy, zmiany do standardów i interpretacje nie miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Grupy.

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:

- 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),
- 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),
- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2016 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:

- MSR 27 (znowelizowany w roku 2011) „Jednostkowe sprawozdania finansowe”, zatwierdzony 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”, zatwierdzony 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 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 MSR 36 „Utrata wartości aktywów” – Ujawnianie wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych, zatwierdzone w UE w dniu 19 grudnia 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” – Nowacja instrumentów pochodnych oraz kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń, zatwierdzone w UE w dniu 19 grudnia 2013 roku, (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie).
- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, zatwierdzony 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”, zatwierdzony 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”, zatwierdzony 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 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, zatwierdzone w UE w dniu 4 kwietnia 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 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, zatwierdzone

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

w UE w dniu 20 listopada 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),

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

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 2013 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 2013 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,

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

- 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. 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.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

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 2013	31 grudnia 2012
EUR	4,1472	4,0882

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, ustalanego 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% |

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

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 pożytki 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 pożytki 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 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.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

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.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

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.

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 zamortyzowanego 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 zamortyzowanego 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

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

- **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

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.

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. Wypłaty 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 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).

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 2013 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 2013 roku nie miały miejsca zmiany metodologii dokonywania szacunków.

3.3 Zmiana zasad rachunkowości

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2013 roku nie dokonano zmian stosowanych zasad rachunkowości.

4 Działalność zaniechana

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku nie wystąpiła działalność zaniechana w rozumieniu MSSF 5.

5 Informacje dotyczące segmentów działalności

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 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 2013 roku sporządzone zgodnie z
Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Grupa prowadziła działalność w ramach następujących segmentów geograficznych:

- kraj
- zagranica (Niemcy, 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 2013 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 2013 roku:

Przychody i koszty w podziale na segmenty operacyjne

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku	Działalność budowlana – budownictwo kubaturowe	Działalność deweloperska	Działalność inżynieryjno-drogowa	Działalność w segmencie budownictwa energetycznego	Działalność w segmencie pozostałym	Razem
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	998 102	48 485	96 219	79 658	1 145	1 223 609
Sprzedaż między segmentami	0	0	0	0	0	0
Przychody razem	998 102	48 485	96 219	79 658	1 145	1 223 609
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów na zewnątrz	940 831	38 867	85 175	66 746	1 080	1 132 699
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów razem	940 831	38 867	85 175	66 746	1 080	1 132 699
Wynik brutto ze sprzedaży	57 271	9 618	11 044	12 912	65	90 910
Koszty sprzedaży	0	1 979	1 539	0	0	3 518
Koszty ogólnego zarządu	34 417	2 560	6 415	11 082	0	54 474
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	-1 890	286	1 534	-64	5	-129
Wynik segmentu	20 964	5 365	4 624	1 766	70	32 789
Wynik na działalności finansowej	-7 171	-170	-155	-195	-4	-7 695
Podatek dochodowy	4 012	725	1 221	929	128	7 015
Zysk netto	9 781	4 470	3 248	642	-62	18 079

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 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 2013 roku	Działalność budowlana – budownictwo kubaturowe	Działalność deweloperska	Działalność inżynieryjno-drogowa	Działalność w segmencie budownictwa energetycznego	Działalność w segmencie pozostałym	Razem
Amortyzacja segmentu	2 504	843	3 230	1 087	63	7 727
Przychody z tytułu odsetek	1 628	842	186	245	6	2 907
Koszty z tytułu odsetek	6 223	877	486	383	11	7 980
Odpisy aktualizujące wartość aktywów	2 654	371	37	0	9	3 071
Odwrocenie odpisu aktualizującego wartość aktywów	321	0	52	203	19	595
Nakłady inwestycyjne na:	1 063	303	8 222	1 937	482	12 007
- rzeczowe aktywa trwałe	782	74	218	736	129	1 939
- wartości niematerialne i prawne	93	6	26	171	8	304
- zwiększenia z tytułu przejęcia	0	0	0	0	0	0
Pozostałe nakłady niepieniężne	188	223	7 978	1 030	345	9 764

Aktywa i zobowiązania w podziale na segmenty operacyjne

Na dzień 31 grudnia 2013 roku	Działalność budowlana – budownictwo kubaturowe	Działalność deweloperska	Działalność inżynieryjno-drogowa	Działalność w segmencie budownictwa energetycznego	Działalność w segmencie pozostałym	Razem
Aktywa segmentu	499 990	159 832	60 974	35 929	1 895	758 620
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	25 380	5 212	3 747	1 285	1 686	37 310
Aktywa razem	525 370	165 044	64 721	37 214	3 581	795 930
Zobowiązania razem	407 386	60 599	34 017	26 148	814	528 964

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 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:

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 2013 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
Odwroćenie 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

Segmenty geograficzne

Poniższa tabela przedstawia dane dotyczące przychodów, nakładów oraz niektórych aktywów dotyczących poszczególnych segmentów geograficznych Grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku:

Przychody i koszty w podziale na segmenty geograficzne

Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku	Kraj	Zagranica	Razem
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	1 013 873	209 736	1 223 609
Przychody razem	1 013 873	209 736	1 223 609
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów na zewnątrz	937 350	195 349	1 132 699
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów razem	937 350	195 349	1 132 699
Wynik brutto ze sprzedaży	76 523	14 387	90 910
Koszty sprzedaży	3 518	0	3 518
Koszty ogólnego zarządu	44 993	9 481	54 474
Wynika na pozostałej działalności operacyjnej	-171	42	-129
Wynik segmentu	27 841	4 948	32 789
Wynik na działalności finansowej	-7 652	-43	-7 695
Podatek dochodowy	5 030	1 985	7 015
Zysk netto	15 159	2 920	18 079

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku sporządzone zgodnie z
Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku	Kraj	Zagranica	Razem
	7 288	439	7 727
Amortyzacja segmentu			
Przychody z tytułu odsetek	2 777	130	2 907
Koszty z tytułu odsetek	7 750	230	7 980
Odpisy aktualizujące wartość aktywów	2 742	329	3 071
Odwrocenie odpisu aktualizującego wartość aktywów	595	0	595
Nakłady inwestycyjne na:	11 447	560	12 007
- rzeczowe aktywa trwałe	1 379	560	1 939
- wartości niematerialne	304	0	304
- zwiększenia z tytułu przejęcia	0	0	0
Pozostałe nakłady niepieniężne	9 764	0	9 764

Aktywa i zobowiązania w podziale na segmenty geograficzne

Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku	Kraj	Zagranica	Razem
Aktywa segmentu	701 489	57 131	758 620
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	36 060	1 250	37 310
Aktywa razem	737 549	58 381	795 930
Zobowiązania segmentu	500 557	28 407	528 964
Zobowiązania razem	500 557	28 407	528 964

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
	1 234 457	149 997	1 384 454
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych			
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 2013 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
Odwrocenie 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

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

6 Rzeczowe aktywa trwałe

2013	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 2013 roku	4 866	17 814	20 831	18 284	4 599	61	0	66 455
Zwiększenia:	0	18	8 195	2 677	648	62	0	11 600
- zakup	0	0	703	388	627	221	0	1 939
- leasing	0	0	7 487	2 277	0	0	0	9 764
- różnice kursowe	0	18	8	12	18	0	0	56
- korekty reklasyfikacyjne	0	0		0	0	0	0	0
Transfery	0	0	-3	0	3	-159	0	-159
Zmniejszenia:	69	261	8 511	1 097	68	0	0	10 006
- sprzedaż	69	261	8 241	1 097	4	0	0	9 672
- likwidacja	0	0	270	0	64	0	0	334
- transfery	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2013 roku	4 797	17 571	20 515	19 864	5 179	123	0	68 049
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2013 roku	19	5 712	11 793	11 092	2 871	0	0	31 487
Umorzenie okresu:								
Amortyzacja bieżąca	12	843	2 897	2 724	727	0	0	7 203
Zmniejszenia	0	-6	4 903	1 036	43	0	0	5 976
- sprzedaż	0	0	4 660	1 043	4	0	0	5 707
- likwidacja	0	6	233	0	60	0	0	299
- korekta leasing oraz pozostałe korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
- korekty reklasyfikacyjne	0	0	0	0	0	0	0	0
- różnice kursowe wynikające z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	-12	10	-7	-21	0	0	-30
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2013 roku	31	6 561	9 787	12 780	3 555	0	0	32 714
Odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2013 roku	0	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2013 roku	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2013 roku	4 847	12 102	9 038	7 192	1 728	61	0	34 968
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2013 roku	4 766	11 010	10 728	7 084	1 624	123	0	35 335
2012	Grunty	Budynki	Urządzenia	Środki	Inne środki	Środki trwałe	Zaliczki na	Ogółem

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

	(w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	i budowle	techniczne i maszyny	transportu	trwale	w budowie	środki trwałe w0 budowie	
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 2013 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 2013 oraz 31 grudnia 2012 roku ujęta została w następujących pozycjach:

	Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
Koszty ogólnego zarządu	3 053	2 938
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	4 150	4 306
Razem	7 203	7 244

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 2013 roku		31 grudnia 2012 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	11 165	7 766	11 644	5 522
Środki transportu	14 274	4 803	13 210	5 331
Inne środki trwałe	0	0	0	0
Razem	25 439	12 569	24 854	10 853

6.3 Środki trwałe w budowie

W okresie zakończonym 31 grudnia 2013 roku kwota aktywowanych kosztów finansowania zewnętrznego nie występowała.

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

6.4 Rzeczowe aktywa trwale oddane pod zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2013 roku ustanowione były zabezpieczenia na rzeczowych aktywach trwałych jednostek wchodzących w skład Grupy na kwotę 301.341 tysięcy złotych.

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

6.5 Kwoty zobowiązań umownych zaciągniętych w celu nabycia rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 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 2013 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 2013 roku, a także w okresie zakończonym 31 grudnia 2012 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 2013 roku, a także za rok bilansowy zakończony 31 grudnia 2012 roku Grupa nie posiadała aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

8 Nieruchomości inwestycyjne

	2013	2012
Wartość brutto na dzień 1 stycznia	6 033	6 204
Zwiększenia:	0	0
- nabycie	0	0
Zmniejszenia:	0	171
- sprzedaż	0	171
- przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych dostępnych do sprzedaży	0	0
- przeniesienie do zapasów	0	0
- przeniesienie do aktywów trwałych	0	0
- transfery	0	0
Wartość brutto na dzień 31 grudnia	6 033	6 033
Umorzenie na dzień 1 stycznia	514	511
- amortyzacja okresu	27	32
- sprzedaż	0	0
- transfery	0	0
- inne zmniejszenia	0	-29
Umorzenie na 31 grudnia	541	514
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	5 519	5 693
Wartość netto na dzień 31 grudnia	5 492	5 519

8.1 Ograniczenia realizacji korzyści z nieruchomości inwestycyjnej

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 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 2013 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 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 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 2013 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
Przychody z opłat czynszowych	14	16
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	14	12
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	18	22

9 Wartości niematerialne

2013	Inne	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 roku	3 510	3 510
Zwiększenia:	306	306
- zakup	304	304
- nabycie wskutek połączenia jednostek gospodarczych	0	0
- różnice kursowe	2	2
Zmniejszenia:	65	65
- sprzedaż	0	0
- likwidacja	65	65
- różnice kursowe	0	0
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2013 roku	3 751	3 751
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2013 roku	1 443	1 443
- amortyzacja okresu	497	497
Zmniejszenia:	64	64
- likwidacja	65	65
- różnice kursowe	-1	-1
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2013 roku	1 876	1 876
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2013 roku	2 067	2 067
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2013 roku	1 875	1 875

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

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 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 2013 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	4	0
Koszty ogólnego zarządu	493	253
Razem	497	253

9.2 Ograniczenia prawne

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 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 2013 roku	31 grudnia 2012 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 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 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 2013 roku, Zarząd nie stwierdził konieczności dokonania odpisu z tytułu trwałej utraty wartości.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 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 2013 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	0	3 550	100,00%	100,00%
2.	Erbud Construction Sp. z o.o.	Toruń	usługi budowlane	spółka zależna	nie konsolidowana - nieistotna	39	0	100,00%	100,00%
3.	Toruńska Sportowa S.A. w likwidacji	Toruń	usługi budowlane	spółka stowarzyszona	nie konsolidowana – nieistotna	39	0	39,00%	39,00%
4.	Erbud Rzeszów Sp. z o.o.	Rzeszów	usługi budowlane	spółka zależna	nie konsolidowana – nieistotna	0	79	79,00%	79,00%
5.	Erbud International Sp. z o.o.	Toruń	usługi budowlane	spółka zależna	metoda pełna	0	50	100,00%	100,00%
6.	GWI GmbH	Dusseldorf, Niemcy	usługi budowlane	spółka zależna	metoda pełna	0	347	85,00%	85,00%
7.	Budlex S.A.	Toruń	Działalność deweloperska	spółka zależna	metoda pełna	0	73 575	89,96%	89,96%
8.	Przedsiębiorstwo Budownictwa Drogowo Inżynieryjnego	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	100,00%	100,00%
10.	Erbud Ireland Limited	Dublin, Irlandia	usługi budowlane	Spółka zależna pośrednio	nie konsolidowana - nieistotna	0	50	100,00%	100,00%
11.	Ersteel Sp. z o.o.	Toruń	konstrukcje stalowe	spółka zależna	metoda pełna	2 850	8 064	100,00%	100,00%
12.	Engorem Sp z o.o.	Łódź	Usługi energetyczne	Spółka zależna pośrednio	metoda pełna	0	11 470	98,62%	98,62%
	Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych na dzień 31.12.2013					2 928	148 251		

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

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 gromadzeniu
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.

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 2013 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	14 679	0	0	14 679
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	2 226	0	0	0	0	2 226
Inne aktywa finansowe	756	136	0	0	0	892
Razem aktywa finansowe, w tym prezentowane w bilansie jako:						
- długoterminowe	2 982	136	14 459	0	0	17 577
- krótkoterminowe	0	0	220	0	0	220
Kaucje z tyt. umów o budowę	0	0	49 941	0	-80 535	-30 594
Należności z tyt. dostaw i usług i pozostałe	0	0	209 191	0	0	209 191
Kwoty należne od odbiorców z tyt. umów o budowę	0	0	156 102	0	0	156 102
Pochodne instrumenty finansowe	0	5	0	0	0	5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0	124 590	0	0	0	124 590
Kwoty należne odbiorcom z tyt. umów o budowę	0	0	0	0	-82 244	-82 244
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług i pozostałe	0	0	0	0	-169 325	-169 325
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	0	0	0	0	-49 405	-49 405
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	0	0	0	0	-50 000	-50 000
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	0	0	0	0	0	0
Pozostałe należności i zobowiązania	0	0	12 517	0	-5 258	7 259
Ogółem	2 982	124 731	442 430	0	-436 767	133 376

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

za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 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	208	0	882	1 795	0	-7 232	-4 347
Zyski (straty) z tyt. różnic kursowych	23	0	-194	490	0	-36	283
Rozwiązanie (utworzenie) odpisów aktualizujących	0	0	0	-6 580	0	0	-6 580
Zyski (straty) z tyt. Wyceny	0	0	58	0	-731	0	-673
Zyski (straty) ze zbycia / realizacji instrumentów finansowych	0	0	-124	0	0	0	-124
Ogółem	231	0	622	-4 295	-731	-7268	-11 441

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 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

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

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

Poniższe tabele przedstawiają analizę aktywów oraz zobowiązań finansowych Grupy, które po początkowym 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 2013 roku				
Pomiar wartości godziwej				
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	2 226	0	2 226
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS, w tym:				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	124 590	0	0	124 590
Inne aktywa finansowe	756	0	0	756
	0	5	0	5
Razem	125 346	2 231	0	127 577

31 grudnia 2013 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	0	0	0
Razem	0	0	0	0

	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				

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 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 2013 roku wycena z tytułu powyższego instrumentu wyniosła 5 tysięcy złotych.

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

13 Zapasy

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Materiały	5 019	6 625
Półprodukty i produkty w toku	35 476	39 886
Produkty gotowe	40 958	34 989
Towary	31 505	34 813
Zaliczki na dostawy	1 917	1 595
Wartość brutto zapasów na koniec okresu	114 875	117 908
Odpisy aktualizujące wartość zapasów na początek okresu	2 615	1 939
Utworzone w pozostałe koszty operacyjne	360	1 241
Utworzone w koszt wytworzenia sprzedanych produktów	3	0
Odwrócone w pozostałe przychody operacyjne	221	0
Wykorzystane	22	802
Odpisy aktualizujące przejęte ze Spółki Engorem	0	237
Odpisy aktualizujące wartość zapasów na koniec okresu	2 735	2 615
Wartość netto zapasów na koniec okresu	112 140	115 293

13.1 Zapasy oddane pod zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2013 roku ustanowione były zabezpieczenia na zapasach jednostek wchodzących w skład Grupy na kwotę 124.392 tysięcy złotych.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

(w tysiącach złotych)

14 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 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	0	1 550
Odpis aktualizujący wartość należności	0	0
Długoterminowe należności netto	0	1 550

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Krótkoterminowe należności brutto		
a) z tytułu dostaw i usług	266 634	265 483
- od podmiotów powiązanych	131	863
- od pozostałych podmiotów	266 503	264 620
b) Budżetowe	10 524	11 614
c) Inne	11 006	49 192
Odpis aktualizujący wartość należności	7 582	9 962
Krótkoterminowe należności netto razem,	280 582	316 327
prezentowane w bilansie w pozycji:		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	223 305	267 500
Należności z tytułu podatku dochodowego	7 336	6 593
Kaucje budowlane	49 941	42 234

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 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
a) do 3 miesięcy	204 126	180 659
b) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 070	11 501
c) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	20 061	33 699
d) powyżej 1 roku	20 232	8 833
e) należności przeterminowane	21 145	30 791
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	266 634	265 483
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	7 502	9 943
Należności z tytułu dostaw i usług netto razem	259 132	255 540

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 na dzień 31.12.2013 roku obejmuje należności od spółki Międzyzdrojski Rynek Sp. z o.o. w wysokości 3 700 tysięcy złotych. (spółka miejska). Z uwagi na przewidywane odzyskanie tej należności Spółka nie objęła odpisem w/w pozycji.

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

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Odpisy aktualizujące na początek okresu	9 962	6 786
Utworzone w pozostałe koszty operacyjne	2 711	1 935
Odwrócone w pozostałe przychody operacyjne	595	412
Wykorzystane	4 603	0
Różnice kursowe	107	-276
Odpisy aktualizujące przejęte ze Spółki Engorem	0	1 929
Odpisy aktualizujące na koniec okresu, w tym:	7 582	9 962
Odpisy aktualizujące należności z tytułu dostaw i usług	7 502	9 943
Odpisy aktualizujące pozostałe należności	80	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 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Ubezpieczenia	4 225	2 709
Koszty leasingu finansowego	0	0
Przedpłaty	13	0
Koszty emisji obligacji	82	233
Zaliczki na dostawy	0	17
Pozostałe	221	109
Razem	4 541	3 068

Bierne rozliczenia międzyokresowe	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Niefakturowane koszty usług	45	6
Otrzymane zaliczki na zakup mieszkań, lokali i miejsc parkingowych	13 954	15 695
Pozostałe	74	153
Razem	14 073	15 854

16 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Środki pieniężne w kasie	71	82

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku sporządzone zgodnie z
Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Środki pieniężne na rachunkach bankowych	110 854	183 922
- rachunki bieżące	41 057	113 300
- depozyty jednodniowe	38 683	16 250
- inne depozyty	6 816	7 541
- lokaty terminowe	24 298	46 831
Inne środki pieniężne	13 665	17 765
Razem środki pieniężne	124 590	201 769
w tym: środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości do dysponowania	35 989	41 709
Środki pieniężne na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych	124 590	201 769

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

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Środki pieniężne na lokatach stanowiących zabezpieczenie gwarancji bankowych	20 479	24 911
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	27	213
Pozostałe	1	596
Środki zgromadzone na rachunkach powierniczych	15 482	15 989
Razem	35 989	41 709

Uzgodnienie zmiany stanu pozycji bilansowych do zmian wykazanych w rachunku przepływów pieniężnych za rok 2013 zostało zaprezentowane poniżej:

	31 grudnia 2013 roku
Zmiana stanu należności w bilansie	38 038
Należności z tyt. nabycia aktywów finansowych	1 257
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	39 295

	31 grudnia 2013 roku
Zmiana stanu zapasów w bilansie	3 153
Aktywowane koszty finansowe	987
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	4 140

	31 grudnia 2013 roku
Zmiana stanu zobowiązań w bilansie	-101 295
Splata zobowiązania z tyt. zakupu Spółki Budlex	5 667
Zobowiązania z tyt. sprzedaży aktywów finansowych	-43
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	-95 671

Inne ujawnienia dotyczące skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	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

Transakcje niepieniężne:

- zwiększenie użytkowanych środków trwałych na podstawie umów leasingu finansowego wyniosło 9 764 tys. zł.

17 Kapitał**17.1 Kapitał podstawowy**

Kapitał akcyjny jednostki na dzień 31 grudnia 2013 roku składa się z 12.714.546 akcji o łącznej wartości 1.271.454,60 złotych. Struktura kapitału zakładowego Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2013 roku przedstawia się następująco:

Seria	Akcjonariusz	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	% udziału w kapitale zakładowym	Ograniczenia zbywalności
-------	--------------	--------------	-------------------------	-----------------------------------	--------------	---------------------------------	--------------------------

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

A	Wolff & Muller Holding Gmbh & Co.KG	Zwykłe	Brak	Brak	282 137	2,22%	Brak
A	Wolff & Muller Baubeteiligungen Gmbh & Co.KG	Zwykłe	Brak	Brak	717 863	5,65%	Brak
B	Wolff & Muller Baubeteiligungen Gmbh & Co.KG	Zwykłe	Brak	Brak	3 152 865	24,79%	Brak
	Razem				4 152 865	32,66%	
B	Juladal Investment Ltd	Zwykłe	Brak	Brak	2 848 347	22,40%	Brak
A	Dariusz Grzeszczak	Zwykłe	Brak	Brak	773 900	6,09%	Brak
D	AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny BZ WBK	Zwykłe	Brak	Brak	1 183 146	9,31%	Brak
D	ING Otwarty Fundusz Emerytalny	Zwykłe	Brak	Brak	1 266 900	9,96%	Brak
D,E,C, F, H	Pozostali Akcjonariusze	Zwykłe	Brak	Brak	2 489 388	19,58%	Brak
	Razem				12 714 546	100%	
	Wartość nominalna akcji ze wszystkich serii		0,10 zł	Wartość kapitału zakładowego	1 271 454,60 zł		

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

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Razem		12 677 956	100%
Wartość nominalna akcji ze wszystkich serii	0,10 zł	Wartość kapitału zakładowego	1 267 795,60 zł

Tabela prezentuje akcjonariuszy posiadających powyżej 5% w kapitale zakładowym.

Opis istotnych zmian w kapitale zakładowym Spółki dominującej w okresie od 1 stycznia 2013 roku do daty sporządzenia sprawozdania finansowego.

W okresie dwunastu miesięcy 2013 roku nie miały miejsca istotne zmiany w akcjonariacie Spółki dominującej.

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 została 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. Ostatecznie w wyniku emisji akcji serii H zostało objętych 36 590 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Tym samym nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 3.659 zł.

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 zł. Żadne akcje nie zostały zarezerwowane dla potrzeb emisji związanych z realizacją opcji umów sprzedaży.

17.2 Kapitał zapasowy

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
- ze sprzedaży udziałów powyżej ich wartości nominalnej	154 412	154 412
- inny (wg rodzaju)	68 381	61 257
- z zysku	71 727	66 136
- wpłaty akcjonariusza	14	14
- z podniesienia kapitału w Spółce Rembet Plus	-750	-750
- przejęcie pozostałych udziałów w PRD SA	-9	-9

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

- 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	3 030	2 745
- z kapitału rezerwowego utworzonego na zakup akcji własnych	2 000	2 000
- sprzedaż akcji własnych	484	484
- zakup udziałów w spółce Erbud Energetyka	272	272
- płatność w formie akcji przyznanie udziałów	-6 292	-6 292
- podwyższenie kapitału Budlex- agio	188	188
- podwyższenie kapitału podstawowego w ramach kapitału docelowego	1 195	796
- podwyższenie kapitału w spółce PRD	150	150
- połączenie spółek zależnych Ersteel i ER Services	102	102
- zakup udziałów w Spółce Engorem	849	0
- inne	8	8
Razem	222 793	215 669

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 lub wyemitować nowe akcje.

18 Kredyty bankowe i pożyczki

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Długoterminowe	14 487	12 616
Kredyty bankowe	14 487	12 616
Krótkoterminowe	24 488	37 987
Kredyty w rachunku bieżącym	8 943	15 021
Kredyty bankowe i pożyczki	15 545	22 966
Razem kredyty bankowe i pożyczki	38 975	50 603

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek długoterminowy przedstawia się następująco:

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku sporządzone zgodnie z
Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
a) do 1 roku	24 488	37 987
b) powyżej 1 roku do 3 lat	4 726	12 374
c) powyżej 3 do 5 lat	8 651	242
d) powyżej 5 lat	1 110	0
Razem	38 975	50 603

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 2013 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	PLN	PLN	8 937	PLN	Wibor 1M+2,00%	2014-12-31	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	PLN	PLN	2 507	PLN	Wibor 3M+2,95%	15.09.2015	mBANK 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, nie podejmowanie uchwał dotyczących wypłat zaliczek na poczet zysku w ciągu roku obrotowego, nie przenoszenia bez zgody Banku praw i obowiązków przysługujących Udziałowcom w spółce Kredytobiorcy, uzupełnianie sald Rachunku Zastrzeżonego w przypadku gdy przez kolejne 2 kwartały saldo będzie mniejsze o 10% od planowanych sald.								
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 wykonalności w terminie 2 lat po dacie ostatecznej spłaty kredytu								
Pełnomocnictwo do rachunku w mBanku 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 Winica L6-7 Sp. zo.o. S.K.	11 000	PLN	PLN	3 639	PLN	Wibor 6M+3,20%	15.04.2017	mBANK HIPOTECZNY SA
Lista zabezpieczeń/gwarancji spłaty kredytu Spółki Budlex Winnica L6-7 Spółka z o.o. S.K.								
Zabezpieczenie docelowe:								
Hipoteka do kwoty 22.000.000,- PLN								
Zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Komplementariusza								
Weksel własny in blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową wystawioną przez Kredytobiorcę i poręczony przez Wspólników do czasu skutecznego ustanowienia na rzecz Banku hipoteki kaucyjnej oraz z zastawu rejestrowego na udziałach w spółce Komplementariusza								
Cesja praw do odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej od ryzyka budowlanych w związku z budową budynku a po jego wybudowaniu od ognia i innych zdarzeń losowych								
Przelew na rzecz Banku wierzytelności obecnych i przyszłych Umów Sprzedaży								
Zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach przyszłych Dewelopera o wypłatę środków z Zamkniętego Rachunku Powierniczego								
Umowa Zastrzeżonego Rachunku Bankowego wraz z pełnomocnictwem dla Banku do dysponowania saldem Rachunku Bankowego								
Pełnomocnictwo do rachunku w mBanku Hipotecznym S.A. i wszystkich rachunków kredytobiorcy w innych bankach nie dotyczy to rachunku powierniczego								
Przelew wierzytelności na rzecz Banku z Umowy z Generalnym wykonawcą i z innych umów związanych z realizacją Projektu oraz ich zabezpieczeń								
Umowa wsparcia zawierająca podporządkowanie płatności, oświadczenie Wspólników obejmujące jego zobowiązanie do dokonywania dopłat do kapitału, uzupełniania budżetu w przypadku gdy koszty zostaną przekroczone, udzielania pożyczek podporządkowanych, nie podejmowanie uchwał dotyczących wypłat zaliczek na poczet zysku w ciągu roku obrotowego, nie przenoszenia bez zgody Banku praw i obowiązków przysługujących Wspólnikom w spółce Kredytobiorcy, uzupełnianie sald Rachunku Zastrzeżonego w przypadku gdy przez kolejne 2 kwartały saldo będzie mniejsze o 10% od planowanych sald, niepełnienia funkcji Komplementariusza w innych projektach.								
Oświadczenie Kredytobiorcy do kwoty zadłużenia wynoszącej 22.000.000,00 PLN, z prawem Banku do wystąpienia o nadanie bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 15.04.2019r.								
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 Brzaskwiniowa sp. z o.o.	11 500	PLN	PLN	2 793	PLN	Wibor 6M+3,20%	15.01.2017	mBANK HIPOTECZNY SA
Lista zabezpieczeń/gwarancji spłaty kredytu Spółki Budlex Brzaskwiniowa sp. z o.o.								
Zabezpieczenie docelowe:								
Hipoteka do kwoty 23.000.000,- PLN								
Zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce 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 do odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej od ryzyk budowlanych w związku z budową budynku a po jego wybudowaniu od ognia i innych zdarzeń losowych								
Przelew na rzecz Banku wierzytelności obecnych i przyszłych Umów Sprzedaży								
Zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach przyszłych Dewelopera o wypłatę środków z Zamkniętego Rachunku Powierniczego								
Zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach Dewelopera o wypłatę środków z Rachunku Zastrzeżonego								
Umowa Zastrzeżonego Rachunku Bankowego wraz z pełnomocnictwem dla Banku do dysponowania saldem Rachunku Bankowego								
Pełnomocnictwo do rachunku w mBanku Hipotecznym S.A. i wszystkich rachunków kredytobiorcy w innych bankach nie dotyczy to rachunku powierniczego								
Przelew wierzytelności na rzecz Banku z Umowy z Generalnym wykonawcą i z innych umów związanych z realizacją Projektu oraz ich zabezpieczeń								
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, nie podejmowanie uchwał dotyczących wypłat zaliczek na poczet zysku w ciągu roku obrotowego, nie przenoszenia bez zgody Banku praw i obowiązków przysługujących Udziałowcom w spółce Kredytobiorcy, uzupełnianie sald Rachunku Zastrzeżonego w przypadku gdy przez kolejne 2 kwartały saldo będzie mniejsze o 10% od planowanych sald.								
Oświadczenie Kredytobiorcy do kwoty zadłużenia wynoszącej 23.000.000,00 PLN, z prawem Banku do wystąpienia o nadanie bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 15.01.2019r.								
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 1 Sp.zo.o.	15 231	PLN	PLN	13 022	PLN	Wibor 3M+2,40%	31.07.2014	Bank PKO BP S.A.
Lista zabezpieczeń/gwarancji spłaty kredytu Spółki Budlex Pestalozziego 1 Sp.zo.o.								
Zabezpieczenie docelowe:								
Hipoteka do kwoty 25.892.402,50 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 30.461.650,- PLN z tytułu kredytu i weksla złożone przez Kredytobiorcę i Poręczyciela.								

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 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]			
Delta Sp. z o.o.	7 500	PLN	PLN	6 657	PLN	Wibor 3M+3,25%	18.12.2019	PBK Bank Polski
Lista zabezpieczeń/gwarancji spłaty kredytu Spółki DELTA								
Zabezpieczenie docelowe:								
Umowa Zastawu na Udziałach Sponsora w Połączonej Spółce po dokonaniu Połączenia oraz pełnomocnictwo do wykonywania praw z udziałów i praw przyznanych osobiście na podstawie umowy spółki Połączonej Spółki								
Umowa Zastawu na Zbiorze Rzeczy Ruchomych i Praw Połączonej Spółki								
Umowa Zastawu na Rachunkach Bankowych Połączonej Spółki								
Umowa Zastawu na Udziałach Sponsora w Połączonej Spółce po dokonaniu Połączenia oraz pełnomocnictwo do wykonywania praw z udziałów i praw przyznanych osobiście na podstawie umowy spółki Połączonej Spółki								
Hipoteka								
Poddanie się Egzekucji Połączonej Spółki								
Zabezpieczenie przejściowe:								
Umowa Zastawu na Udziałach Kredytobiorcy oraz pełnomocnictwo do wykonywania praw z udziałów i praw przyznanych osobiście na podstawie umowy spółki Kredytobiorcy								
Umowa Zastawu na Udziałach w Nabywanej Spółce oraz pełnomocnictwo do wykonywania praw z udziałów i praw przyznanych osobiście na podstawie umowy spółki Nabywanej Spółki								
Umowa Zastawu na Zbiorze Rzeczy Ruchomych i Praw Kredytobiorcy o ile w bilansie Kredytobiorcy pojawiają się inne aktywa obok udziałów Nabywanej Spółki w wysokości co najmniej 100 000,00PLN								
Umowa Zastawu na Zbiorze Rzeczy Ruchomych i Praw Nabywanej Spółki								
Umowa Zastawu na Rachunkach Bankowych Kredytobiorcy prowadzonych w Banku								
Umowa Zastawu na Rachunkach Bankowych Nabywanej Spółki prowadzonych w Banku								
Poddanie się Egzekucji Kredytobiorcy								
Poddanie się Egzekucji Nabywanej Spółki								
Hipoteka na Nieruchomości Nabywanej Spółki								
Gwarancja korporacyjna udzielana przez Nabywaną Spółkę								
Umowa Przelewu na Zabezpieczenie Nabywanej Spółki								

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 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 SA	26	PLN	PLN	6	PLN	WIBOR dla depozytów jednomiesięcznych powiększony o marżę banku		Orix Polska S.A.

Lista zabezpieczeń/gwarancji spłaty pożyczki Spółki Erbud S.A.**Zabezpieczenie docelowe:**

Weksel własny in blanco

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 SA	15 000	PLN	PLN	0	PLN	WIBOR 1 M + marża	2014-08-20	ING Bank Śląski S.A.

Lista zabezpieczeń/gwarancji spłaty kredytu Spółki Erbud S.A.**Zabezpieczenie docelowe:**

Cesje wierzytelności z kontraktów zawartych przez Erbud S.A. w ramach działalności gospodarczej, każdorazowo zaakceptowanych przez Bank, przelanych na Bank na podstawie umowy przelewu wierzytelności z umowy handlowej.

Hipoteka umowna ustanowiona przez spółkę PBDI S.A. (podmiot zależny od kredytobiorcy) do kwoty 96 mln PLN na prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności budynków i urządzeń na nieruchomości położonej w Toruniu przy ulicy Polna 113 na działkach oznaczonych nr 128/1, 131/3, 1/3, 658/2 dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi KW nr TO1T/00040713/3

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 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 SA	10 000	PLN	PLN	0	PLN	WIBOR 1 M + marża	2014-09-04	Alior Bank S.A.

Lista zabezpieczeń/gwarancji spłaty kredytu Spółki Erbud S.A.

Cesje wierzytelności z kontraktów zawartych przez Erbud S.A. w ramach działalności gospodarczej, każdorazowo zaakceptowanych przez Bank, przelanych na Bank na podstawie umowy przelewu wierzytelności z umowy handlowej.
Weksel własny in blanco

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 SA	10 000	PLN	PLN	0	PLN	WIBOR 1 M + marża	2014-12-31	mBank S.A.

Lista zabezpieczeń/gwarancji spłaty kredytu Spółki Erbud S.A.

weksel własny in blanco, przelew wierzytelności o wartości pokrywającej wartość udzielonego kredytu
hipoteka umowna łączna do kwoty 120 mln zł na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu dla której Sąd Rejonowy w Warszawie prowadzi KW nr WA5M/00451397/7, WA5M/00451398/4, WA5M/00451399/1.
weksel własny in blanco

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 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 SA	10 000	0	PLN	0	PLN	stawka referencyjna PKO BP +marża	2014-06-30	PKO BP

Lista zabezpieczeń/gwarancji spłaty kredytu Spółki Erbud S.A.**Zabezpieczenie docelowe:**

Hipoteka kaucyjna do kwoty 65 mln PLN na nieruchomości, którą stanowią działki niezbudowane nr 275/3, 288/10, 288/17 oznaczone w KW nr TO1T/00003133/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu, cesja wierzytelności z umów o roboty budowlane, weksel własny in blanco wystawiony przez Erbud S.A. z deklaracją Wekslową. Klauzula potrącenia wierzytelności z rachunków Erbud S.A. prowadzonych w PKO BP.

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 SA	3 000	0	PLN	0	PLN	WIBOR dla depozytów jednomiesięcznych powiększony o marżę banku	2014-09-29	BNP Paribas

Lista zabezpieczeń/gwarancji spłaty kredytu Spółki Erbud S.A.**Zabezpieczenie docelowe:**

Cesja wierzytelności z Umów o roboty budowlane, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych przez BNP Paribas

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 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	1 408	339	EUR	1 408	339	4,00%	bezterminowo	PDI Beuth
Lista zabezpieczeń/gwarancji spłaty kredytu Spółki GWI								
Zabezpieczenie docelowe:								
Wypłaty dywidendy udziałowcom								

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 Int. Oddział	21	5		7	2	8,25%	13.01.2014	Deutsche Bank
Lista zabezpieczeń/gwarancji spłaty kredytu Spółki Erbud International Oddział								
Zabezpieczenie docelowe:								
brak								
Zabezpieczenie przejściowe:								
brak								

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 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 2013 roku nastąpiło naruszenie warunków umów kredytowych w spółce Erbud S.A., dotyczące kredytów na rachunkach bieżących w bankach mBank oraz Alior Bank. Naruszenie dotyczyło następujących wskaźników bieżącej płynności.

Poniżej przedstawiono zestawienie niespełnionych wskaźników:

Bank mBank

<i>Wskaźnik</i>	<i>Poziom wymagany</i>	<i>Poziom zrealizowany</i>	<i>Komentarz</i>
płynność bieżąca	minimum 1,1	1,0	wskaźnik niespełniony

Alior Bank

<i>Wskaźnik</i>	<i>Poziom wymagany</i>	<i>Poziom zrealizowany</i>	<i>Komentarz</i>
Płynność bieżąca	minimum 1,3	1,0	wskaźnik niespełniony

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

Spółka Erbud S.A. na dzień 31 grudnia 2013 roku nie posiadała zobowiązań z tytułu kredytów krótkoterminowych w rachunkach bieżących.

19. Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W dniu 26 marca 2014 roku, Spółka wyemitowała łącznie 5.200 obligacji na okaziciela, zdematerializowanych, niezabezpieczonych o łącznej wartości nominalnej 52.000.000 zł. Wartość nominalna jednej obligacji wyniosła 10.000 zł. Cena emisyjna wyniosła 9.587 zł. Dzień wykupu został ustalony na 26 marca 2018 roku. Oprocentowanie Obligacji jest oprocentowaniem zmiennym opartym o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę równą 3,0. Odsetki płatne będą co 6 miesięcy. Spółka będzie ubiegała się o wprowadzenie Obligacji na platformę obrotu dłużnych instrumentów finansowych prowadzoną przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w formule alternatywnego systemu obrotu. Spółka przeznaczyła środki finansowe na wykup 40.000 obligacji serii A wyemitowanych przez Emitenta oraz sfinansowanie zwiększonego zapotrzebowania na kapitał obrotowy związany z rekordowymi zamówieniami Grupy Kapitałowej Spółki. Pozostałe 10.000 obligacji serii A zostaną wykupione według pierwotnie ustalonego terminu tj. 15 lipca 2014 roku.

W dniu 14 lipca 2011 roku Spółka wyemitowała 50 tys. sztuk niezabezpieczonych, trzyletnich obligacji na okaziciela serii A 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 przepadł na 9 sierpnia 2011 roku.

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 została skierowana do pracowników uprawnionych w związku z pierwszą transzą drugiego pracowniczego programu motywacyjnego, a ilość akcji jaka miałyby przysługiwać osobom uprawnionym nie może przekraczać 50 000 akcji. Ostatecznie w wyniku emisji akcji

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

serii H zostało objętych 36 590 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Tym samym nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 3.659 zł.

Uchwałą nr 22/2012 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy wyraziło zgodę na przeprowadzenie przez Jednostkę dominującej 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 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	5 426	2 699

20.2 Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Zabezpieczenie ryzyka kursowego w Spółce Budlex Sp. z o.o	0	12
Razem	0	12

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 2013 roku	17 724	1 399	12 702	528	32 353
Zwiększenie	6 131	30	2 470	2 294	10 925
Utworzone w bieżącym roku	0	0	0	0	0
Rozwiązane	5 169	703	3 284	904	10 060
Wykorzystane	1 186	40	4 549	98	5 873
Transfery	0	0	0	0	0
Stan na 31 grudnia 2013 roku	17 500	686	7 339	1 820	27 345

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Prezentowane w bilansie w pozycji:

Zobowiązania długoterminowe:

- Rezerwy z tytułu świadczeń emerytalnych i podobnych	1 751
- Inne rezerwy	3 433

Zobowiązania krótkoterminowe:

- Rezerwy z tytułu świadczeń emerytalnych i podobnych	5 588
- Inne rezerwy	16 573

Razem stan na 31 grudnia 2013 roku **27 345**

	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**

Strukturę wiekową rezerw na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku prezentuje poniższa tabela:

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Długoterminowe	5 184	9 650
Krótkoterminowe	22 161	22 703
Razem	27 345	32 353

21.1 Rezerwa na naprawy gwarancyjne

Grupa wykazała w bilansie rezerwy na naprawy gwarancyjne w 17.500 tysięcy złotych według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz 17.724 tysięcy złotych według stanu na dzień 31 grudnia 2012 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 oparte zostały na ewidencji napraw gwarancyjnych w latach 2010-2013.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

21.2 Rezerwa na sprawy sądowe

Na stan rezerw na dzień 31 grudnia 2013 roku składa się głównie rezerwa 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 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
a) z tytułu dostaw i usług	249 860	308 342
- od podmiotów powiązanych	615	1 233
- od pozostałych podmiotów	249 245	307 109
b) budżetowe	14 083	14 132
- podatek dochodowy od osób prawnych	7	201
- podatek VAT	8 110	7 400
- podatek dochodowy od osób fizycznych	1 536	1 246
- inne	4 430	5 285
c) zobowiązania finansowe, w tym:	55 004	5 372
- odsetki	20	69
- odsetki od obligacji	1 889	1 889
- zobowiązania z tyt obligacji	50 000	0
- leasingi	3 095	3 414
d) inne	5 743	48 332
- kosztów tytułu wynagrodzeń	3 360	4 552
- zaliczki otrzymane	291	34 009
- zobowiązania za udziały	0	5 553
- pozostałe	2 092	4 218
Razem prezentowane w bilansie w pozycji:	324 690	376 178
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	194 148	296 163
Zobowiązania z tytułu podatku bieżącego	7	201
Zobowiązania z tyt. emisji obligacji	50 000	0
Kaucje budowlane	80 535	79 814

23 Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego

Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
	Wartość bieżąca opłat	Wartość bieżąca opłat
Wartość nominalna minimalnych opłat		
W okresie do 1 roku	3 314	3 758
W okresie od 1 roku do 5 lat	5 798	2 878
Razem zobowiązania z tytułu leasingu finansowego – minimalne opłaty leasingowe ogółem	9 112	6 636
Koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	591	523
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych		
W okresie do 1 roku	3 095	3 414
W okresie od 1 roku do 5 lat	5 426	2 699
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych razem	8 521	6 113

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

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 2013 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
Przychody z tytułu umów o budowę	1 125 805	1 309 714
Koszty z tytułu umów o budowę, w tym:	1 042 806	1 231 204
- ujęta strata	51	124
Zysk brutto	82 999	78 510

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

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Aktywa:		
Kwoty należne od odbiorców	156 102	59 021
- wycena kontraktów	156 102	59 021
Zobowiązania:		
Kwoty należne odbiorcom	82 244	11 931
- wycena kontraktów	82 244	11 931

25 Kaucje z tytułu umów budowlanych

Kaucje z tytułu umów budowlanych na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku prezentują się następująco:

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Kaucje zatrzymane przez odbiorców		
Kaucje do zwrotu po upływie 12 miesięcy	20 153	8 607
Kaucje do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	29 788	33 627
Razem	49 941	42 234
Kaucje zatrzymane dostawcom		
Kaucje do zwrotu po upływie 12 miesięcy	8 514	5 447
Kaucje do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	72 021	74 367
Razem	80 535	79 814

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 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Dyskonto kaucji zatrzymanych przez odbiorców	-1 400	-816
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	-1 375	-1 408

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Kwoty dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

	Wyksięgowanie dyskonta zobowiązań 1 stycznia 2013	Wyksięgowanie dyskonta należności 1 stycznia 2013	Zaksięgowanie dyskonta zobowiązań 31 grudnia 2013	Zaksięgowanie dyskonta należności 31 grudnia 2013	Razem wpływ dyskonta w okresie zakończonym 31 grudnia 2013
Wpływ na wynik brutto	-1 408	816	1 375	-1 400	-617
Wpływ na wynik netto	-1 140	661	1 114	-1 134	-499
	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

26 Przychody ze sprzedaży

	Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	46 055	63 722
Przychody ze sprzedaży usług	1 171 013	1 315 393
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	6 541	5 339
Razem	1 223 609	1 384 454

27 Koszty według rodzaju

	Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
Amortyzacja	7 727	7 529
Zużycie materiałów i energii	178 565	228 084
Usługi obce	822 096	933 106
Podatki i opłaty	8 473	7 408
Wynagrodzenia	114 878	105 896
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	25 319	22 927
Pozostałe koszty rodzajowe	15 472	12 958
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	6 666	5 157
Koszty według rodzaju razem	1 179 196	1 323 065
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych kosztów dotycząca kontraktów budowlanych	11 495	27 701
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	0	-14
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-3 518	-4 039
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-54 474	-46 357
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	1 132 699	1 300 356

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
 sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
 (w tysiącach złotych)

28 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
Pozostałe przychody operacyjne		
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	2 483	311
Odwrocenie odpisów aktualizujących, w tym:	835	412
- Należności	595	412
- Inne	240	0
Rozwiązanie rezerw, w tym:	1 078	486
- naprawy gwarancyjne	39	380
- sprawy sądowe	680	13
- inne	359	93
Pozostałe, w tym:	3 005	1 862
- odszkodowania	739	664
- otrzymane kary, grzywny, odszkodowania	18	89
- rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	19	501
- umorzone zobowiązania	1 133	0
- dotacje	795	0
- zwrot podatku z Niemiec	0	280
- inne	301	328
Razem	7 401	3 071
	Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
Pozostałe koszty operacyjne		
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	53	5
Utworzenie odpisów aktualizujących, w tym:	3 071	3 191
- należności	2 711	1 935
- zapasy	360	1 256
Utworzenie rezerw, w tym:	988	1 574
- na naprawy gwarancyjne	339	884
- na sprawy sądowe	31	600
- inne	618	90
Pozostałe, w tym:	3 418	2 590
- kary, grzywny, odszkodowania	2 083	2 049
- koszty postępowania sądowego	0	9
- odpisane należności umorzone	685	225
- darowizny	157	28
- inne	493	279
Razem	7 530	7 360

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

29 Przychody i koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
Przychody finansowe		
Aktualizacja wartości inwestycji	0	21
Wycena instrumentów finansowych	0	32
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy i udziały w zyskach	26	0
Odsetki z tytułu udzielonych pożyczek	685	2 088
Odsetki od jednostek uczestnictwa	0	54
Odsetki od obligacji	0	0
Odsetki pozostałe	2 217	1 544
Dyskonto kaucji	0	0
Dodatnie różnice kursowe, w tym:	547	434
- Zrealizowane	240	16
- Niezrealizowane	307	418
Zysk na okazjnym nabyciu Spółki Engorem	0	3 348
Wycena instrumentów finansowych	43	1 571
Pozostałe	62	12
Razem	3 580	9 104

	Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
Koszty finansowe		
Odsetki od obligacji	3 993	4 165
Odsetki z tytułu otrzymanych kredytów i pożyczek	2 613	3 239
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	553	929
Odsetki pozostałe	90	336
Ujemne różnice kursowe, w tym:	264	2 833
- Zrealizowane	472	738
- Niezrealizowane	-208	2 095
Opłaty gwarancji bankowych	239	287
Dyskonto kaucji oraz pozostałych zobowiązań	731	848
Bankowa prowizja przygotowawcza	2 352	2 130
Koszty finansowe obligacji	151	153
Odpis aktualizacyjny pożyczki dla Erbud Irlandia	0	0
Pozostałe	200	98
Razem	11 186	15 018

30 Podatek dochodowy bieżący oraz odroczony

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
Rachunek zysków i strat	7 015	4 972
Podatek bieżący	4 835	3 084
Podatek odroczony dotyczący powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	2 180	1 888
Pozostałe obciążenia	0	0
Kapitał własny	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 2013 roku i na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawia poniższa tabela:

	Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
--	--	--

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Zysk brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	25 094	23 499
Wynik brutto przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0	0
Zysk brutto przed opodatkowaniem	25 094	23 499
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% w roku 2012 oraz 2011	5 034	4 465
Dodatkowe obciążenie wynikające ze stawki przekraczającej 19% w Niemczech	277	21
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	17	0
Nieujęte straty podatkowe	153	-440
Nadwyżka trwałych kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów nad przychodami nie zaliczanymi do dochodu do opodatkowania	1 534	926
Podatek wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	7 015	4 972

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku nie nastąpiła zmiana stosowanej stawki podatkowej w porównaniu do poprzedniego okresu obrotowego.

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 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 2013	31 grudnia 2012
Wycena kontraktów długoterminowych	26 685	19 278
Przeszacowanie aktywów	6 245	6 576
Koszty finansowe aktywowane	314	346
Wycena bilansowa +dyskonto zobowiązań	309	277
Wycena bilansowa - odsetki	1 823	1 573
Pozostałe	835	570
Razem	36 211	28 620

Aktywa z tyt. podatku odroczonego	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Wycena kontraktów budowlanych	16 092	9 721
Rezerwy	5 087	6 825
Strata podatkowa	8 175	10 547
Marża zrealizowana na sprzedaży wewnątrz Grupy	487	487
Pozostałe wynagrodzenia naliczone statystycznie	226	236
Aktualizacja należności	1 062	857
Wycena odsetek obligacji	359	359
Inne zobowiązania finansowe	1 385	578
Korekty konsolidacyjne	1 807	1 687
Koszty następnych okresów	1 242	2 035
Dyskonto kaucji	0	433
Pozostałe	1 388	789
Razem	37 310	34 554

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych dotyczy głównie straty podatkowej poniesionej w roku 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.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

31 Udzielone pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa udzieliła następujące pożyczki:

Pożyczkobiorca	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty [PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
ABConsulting Spółka z o.o.	76	Wibor 3M + 2,8%	2015-12-31

Zabezpieczenie:

Pożyczka niezabezpieczona

Pożyczkobiorca	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty [PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Deptak Projekt P2 Sp. z o.o.	14 383	7,50%	2032-10-30

Zabezpieczenie:

Weksel własny in blanco wraz z deklaracją
wekslową

Pożyczkobiorca	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty [PLN]	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty [EUR]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Osoba fizyczna	220	53	4%	31.12.2013

Zabezpieczenie:

Pożyczka niezabezpieczona

Razem udzielone pożyczki

14 679

53

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 2013 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki Dominującej	17 217	17 223
Średnia ważona liczba akcji (w szt.)	12 696 251	12 661 062
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	1,36	1,36

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Srednia ważona rozwodniona liczba akcji	12 744 407	12 710 858
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	1,35	1,35

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

W bieżącym okresie sprawozdawczym Jednostka Dominująca nie wypłacała dywidend.

33 Zmiany składu Grupy Kapitałowej

W bieżącym okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany składu Grupy Kapitałowej.

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 kadry 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.

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 przypadki spółek zależnych lub przerobu i marży pokrycia w przypadku budów i oddziałów.

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2013 roku wartość godziwa otrzymanych usług rozpoznanych zgodnie z MSSF 2 została ujęta w kosztach wynagrodzeń w kwocie 285 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 miałyby przysługiwać osobom uprawnionym nie może przekraczać 50 000 akcji. Ostatecznie w wyniku emisji akcji serii H zostało objętych 36 590 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Tym samym nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 3.659 zł.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

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 2013 roku oraz na ten dzień a także na za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku oraz na ten dzień:

	Należności/aktywa 31 grudnia 2013 roku	Zobowiązania	Przychody rok zakończony 31 grudnia 2013 roku	Koszty
- z tytułu dostaw i usług	131	615	146	2 615
- ze zbycia środków trwałych	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0
- zapasy na stanie	0	0	0	0
- pożyczki	14 679	0	1 072	0

	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

36 Transakcje z kluczowymi członkami kadry kierowniczej

Na dzień 31 grudnia 2013 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	22,40%	2.848.347	22.40%
Dariusz Grzeszczak	Zwykłe	773.900	6,09%	773.900	6,09%
Józef Adam Zubelewicz	Zwykłe	259.500	2,04%	259.500	2,04%
Albert Duerr- członek RN	Zwykłe	14.500	0,11%	14.500	0,11%
Walenty Twardy – prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	6.852	0,05%	6.852	0,05%
Piotr Augustyniak – prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	890	0,01%	890	0,01%
Agnieszka Głowacka prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	6.336	0,05%	6.336	0,05%
Bogdan Duerr prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	6.712	0,05%	6.712	0,05%

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Tomasz Krzywicki prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	700	0,01%	700	0,01%
Włodzimierz Czystowski Prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	4.921	0,04%	4.921	0,04%
Mirosław Młynarski Prokurent	Zwykłe	11.426	0,09%	11.426	0,09%
Radosław Kałamaga Prokurent	Zwykłe	5.494	0,04%	5.494	0,04%
Maciej Wyrzykowski Prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	2.200	0,02%	2.200	0,02%
Mariola Zielińska Główny Księgowy Erbud S.A.	Zwykłe	4.818	0,04%	4.818	0,04%

Na dzień 31 grudnia 2012 roku osoby zarządzające (członkowie zarządu oraz prokurenci) posiadali 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%

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

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

W 2013 roku nastąpił wzrost kapitału zakładowego Jednostki Dominującej o kwotę 3.659,00 zł, w drodze emisji akcji serii H. Emisja została skierowana do pracowników uprawnionych w związku z pierwszą transzą drugiego pracowniczego programu motywacyjnego. Cena emisyjna akcji wyniosła 11 złotych. Kapitał zakładowy Jednostki dominującej po podwyższeniu wynosi 1.271.454,60 zł. Kapitał docelowy po emisji akcji serii H 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 H:

Akcjonariusz	Rodzaj akcji	Liczba akcji
Walenty Twardy – prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	4 000
Maciej Wyrzykowski – prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	1 000
Agnieszka Głowacka – prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	4 000
Tomasz Krzywicki – prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	700
Włodzimierz Czystowski – prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	1 000
Mirosław Młynarski – Prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	4 648

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. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu Jednostki Dominującej oraz członkowie kluczowej kadry kierowniczej, zarówno na dzień 31 grudnia 2013 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2012 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 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 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 2013 roku	Łączna wartość wypłaconych wynagrodzeń oraz przyznanych świadczeń w naturze w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku
Udo Berner	Przewodniczący Rady Nadzorczej	76	60
Józef Olszyński	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	59	44
Albert Durr	Członek Rady Nadzorczej	51	40
Gabriel Głowka	Członek Rady	51	40

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

	Nadzorczej		
Lech Wysokiński	Członek Rady Nadzorczej	46	40
Zofia Dzik	Członek Rady Nadzorczej	51	40
Michał Otto	Członek Rady Nadzorczej	51	23

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 2013 roku	Łączna wartość wypłaconych wynagrodzeń oraz przyznanych świadczeń w naturze w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku
Dariusz Grzeszczak	Członek Zarządu	1 122	970
Józef Adam Zubelewicz	Członek Zarządu	1 112	966

Wysokość wynagrodzeń osób zarządzających wyższego szczebla w Erbud S.A. 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 2013 roku	Łączna wartość wypłaconych wynagrodzeń oraz przyznanych świadczeń w naturze w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku
Agnieszka Głowacka	Prokurent łączny	312	288
Piotr Jan Augustyniak	Prokurent łączny	431	343
Walenty Twardy	Prokurent łączny	358	278
Maciej Piotr Wyrzykowski	Prokurent łączny	211	219
Grzegorz Krzywicki	Prokurent łączny	191	266
Bogdan Durr	Prokurent łączny	467	357
Tomasz Krzywicki	Prokurent łączny	446	472
Włodzimierz Czystowski	Prokurent łączny	213	212
Waldemar Kozłowski	Prokurent łączny	297	306
Radosław Kałamaga	Prokurent łączny	427	276
Mirosław Młynarski	Prokurent łączny	506	526

38 Zobowiązania i należności warunkowe

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

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Należności warunkowe	19 185	24 008
Od jednostek powiązanych	16 589	16 353
Otrzymane gwarancje i poręczenia	16 589	16 353
Sprawy sądowe	0	0
Weksle otrzymane pod zabezpieczenia	0	0
Od pozostałych jednostek	2 596	7 655
Otrzymane gwarancje i poręczenia	2 596	7 655
Sprawy sądowe	0	0
Weksle otrzymane pod zabezpieczenia	0	0
Należności warunkowe razem	19 185	24 008
Zobowiązania warunkowe	66 299	421 969
Na rzecz jednostek powiązanych	77 605	66 250
Udzielone gwarancje i poręczenia	77 605	66 250
Sprawy sądowe	0	0
Weksle własne	0	0
Na rzecz pozostałych jednostek	339 239	355 719
Udzielone gwarancje i poręczenia	339 239	355 719
Sprawy sądowe	0	0
Weksle własne	0	0
Zobowiązania warunkowe razem	416 844	421 969
Pozycje pozabilansowe razem	397 659	397 961

39 Postępowania sądowe

Na dzień 31 grudnia 2013 nie toczą się żadne istotne postępowania sądowe z powództwa Erbud S.A., poza wymienionymi w notce 44.

Istotne sprawy sądowe, w których pozwany jest Erbud S.A., zostały opisane w punkcie 21.2 oraz 44.

40 Nakłady inwestycyjne

Planowane nakłady inwestycyjne w 2014 roku wynoszą 1 720 tysięcy złotych, w tym:

- Erbud S.A. — 600 tysięcy złotych
- Engorem Sp. z o.o. – 800 tysięcy złotych
- PBDI S.A. – 320 tysięcy złotych

41 Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie kształtowało się następująco:

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Pracownicy fizyczni	656	1 135
Pracownicy umysłowi	542	599
Razem	1 198	1 734

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

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.

Wartość bilansowa instrumenty finansowych denominowanych w walutach (w PLN):

	PLN	EUR	Razem
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	99 652	24 938	124 590
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	194 542	28 763	223 305
Należności z tytułu kaucji	43 442	6 499	49 941
Udzielone pożyczki	14 459	220	14 679
Razem	308 653	60 420	369 073
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	37 561	1 414	38 975
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	177 083	17 065	194 148
Zobowiązania z tytułu kaucji	78 825	1 710	80 535
Zobowiązania z tytułu leasingu	8 521	0	8 521
Wyemitowane Obligacje	51 889	0	51 889*
Razem	424 367	20 189	479 278
Ekspozycja na ryzyko walutowe		40 231	

*Kwota zawiera naliczone odsetki od obligacji na dzień bilansowy w kwocie 1.889 tys. zł, które prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji 'zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania' (nota 22).

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 2013 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	0	75	0	14 643	14 718
Aktywa gotówkowe - lokaty terminowe	19 415	11 698	0	0	31 113
Razem	19 415	11 773	0	14 643	45 831

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Oprocentowanie zmienne

	Poniżej roku	1-3 lat	3-5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	67 774	0	0	0	67 774
Aktywa gotówkowe - lokaty terminowe	18 939	6 693			25 632
Kredyty w rachunku bieżącym	8 943	0	0	0	8 943
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (długo- i krótkoterminowe)	2 756	4 241	1 524	0	8 521
Zabezpieczone kredyty bankowe	24 488	12 962	1 525	0	38 975
Obligacje	51 889	0	0	0	51 889
Razem	174 789	23 896	3 049	0	201 734

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, 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.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności:

31 grudnia 2013	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	6 758	17 730	13 377	1 110	38 975
Zobowiązania z tytułu leasingu	669	2 426	5 426	0	8 521
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	192 251	1 774	123	0	194 148
Zobowiązania z tyt. podatku dochodowego	7	0	0	0	7
Kaucje budowlane	19 712	52 309	8 514		80 535
Wyemitowane obligacje	51 889	0	0	0	51 889
Razem	271 286	74 239	27 440	1 110	374 075

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

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 2013 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	124 590	1 246	-1 246	-34	34	-1 784	1 784
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	223 305	0	0	-1 134	1 134	-1 742	1 742
Należności z tytułu kaucji	49 941	0	0	-650	650	0	0
Udzielone pożyczki	14 679	147	-147	-1 472	1 472	-22	22
Wpływ na aktywa finansowe		1 393	-1 393	-3 290	3 290	-3 548	3 548
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	38 975	-390	390	0	0	141	-141
Wyemitowane obligacje	51 889	-519	519	0	0	0	0
Leasing	8 521	-85	85	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	194 148	0	0	840	-840	867	-867
Zobowiązania z tytułu kaucji	80 535	0	0	0	0	171	-171
Wpływ na zobowiązania finansowe		-994	994	840	-840	1 886	-1 886

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 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% procentów 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 zgromadzeniu
Przedsiębiorstwo Budownictwa Drogowo Inżynieryjnego SA	Toruń	budownictwo o 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. Emitent traktuje inwestycje w akcje PBDI S.A.S.A. jako długoterminową lokatę.

W związku z spłatą zobowiązań Rison Limited w roku 2013 wygaśła przesłanka dla zastawu rejestrowego na akcjach PBDI S.A. W piśmie potwierdzonym 24 kwietnia 2014 roku Rison Limited potwierdza wygaśnięcie wierzytelności. Jednocześnie pismo to jest podstawą wniosku do Rejestru Zastawów o wykreślenie wyżej opisanego zastawu.

Zastaw zwykły na aktywach - udziałach w spółce Delta Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu.

1) Wartość ewidencyjna akcji w księgach rachunkowych Emitenta:

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Korekty aktualizujące wartość (razem)	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Delta Sp. z o.o.	Toruń	budownictwo	spółka zależna	metoda pełna	0	3 532	100%	100%

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

2) charakter powiązań pomiędzy Erbud S.A. i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Erbud S.A. a zastawnikiem (Polski Bank Przedsiębiorczości S.A.):

Brak

3) udział zastawionych udziałów w kapitale zakładowym Delta Sp. z o.o. oraz wartość nominalną udziałów i ich charakter jako długo- lub krótkoterminowej lokaty kapitałowej Erbud S.A.:
zastawione akcje stanowią 30% kapitału zakładowego Delta Sp. z o.o. Emitent traktuje inwestycje w udziały Spółki Engorem Sp. z o.o. jako długoterminową lokatę.

Hipoteki na środkach trwałych spółki

1) Wartość księgowa środków trwałych spółki objętych hipoteką 3.333 tys. zł

Wykaz zabezpieczeń

Hipoteka umowna łączna do kwoty 120 mln zł na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu dla której Sąd Rejonowy w Warszawie prowadzi KW nr WA5M/00451397/7, WA5M/00451398/4, WA5M/00451399/1.

Hipoteki na inwestycjach długoterminowych spółki

1) Wartość księgowa środków trwałych nieruchomości objętych hipoteką 515 tys. zł

Wykaz zabezpieczeń:

Hipoteka kaucyjna do kwoty 65 mln PLN na nieruchomości, którą stanowią działki niezbudowane nr 275/3, 288/10, 288/17 oznaczone w KW nr TO1T/00003133/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu.

44 Sprawy sporne

Roszczenie przeciwko Bank Millennium 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.

Na dzień publikacji tego sprawozdania finansowego spór sądowy jest w toku, trwają w dalszym ciągu przesłuchania świadków.

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 1.421 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.

CEMEX I LAFARGE przekazali deklaracje zgodności materiałów do wyrobu betonu z Polskimi Normami wskazanymi w recepturze.

W dniu 10 czerwca 2011 r. 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 Sp. z o.o. (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.). 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.

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

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

W dniu 6 marca 2013 r. Generalny Wykonawca przejął od Zamawiającego teren budowy i rozpoczął wykonywanie prac. W dniu 22 kwietnia 2013r. Zamawiający zatwierdził nową recepturę betonu. W dniu 17 czerwca 2013r. MWINB wydał decyzję nr 846/2013 na mocy której uchylona została decyzja 1980/2012 dotycząca zakazu użytkowania części pasa startowego.

Do dnia sporządzenia niniejszej informacji Zamawiający skierował do Generalnego Wykonawcy wezwania do zapłaty z tytułu „rekompensaty szkód”, na kwotę łączną: 21.642 tysięcy złotych. Zamawiający nie udokumentował podstaw faktycznych ani prawnych roszczenia, Generalny Wykonawca nie uznaje roszczeń Zamawiającego.

Ponadto, w dniu 12 sierpnia 2013 roku Emitent otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w sprawie ustanowienia zabezpieczenia roszczeń Przedsiębiorstwa Wielobranżowego Ploh Sp. z o.o., które to Przedsiębiorstwo wysunęło roszczenia w wysokości 74 tysięcy złotych z tytułu utraconych korzyści związanych z przerwą w działaniu lotniska. Sąd ustanowił zabezpieczenie w postaci hipoteki przymusowej na nieruchomości niezbudowanej należącej do Emitenta położonej w Toruniu.. W dniu 19 sierpnia 2013 r. wniesione zostało zażalenie na postanowienie w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia roszczenia, wskutek jego rozpoznania Sąd Okręgowy w Warszawie postanowienie z dnia 11 grudnia 2013 r. wskutek uwzględnienia zażalenia zmienił postanowienie w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia i wniosek oddalił. W dniu 26 sierpnia 2013 r. wniesiona została odpowiedź na pozew, w której, prócz wniosku o oddalenie powództwa w całości jako oczywiście bezzasadnego, podniesiony został zarzut niewłaściwości sądu. W dniu 24 września 2013 r. na skutek uwzględnienia zarzutu niewłaściwości sprawa przekazana została do rozpoznania Sądowi Rejonowemu m.st. Warszawy Wydziałowi Gospodarczemu.

W dniu 17 lipca 2013 roku do siedziby Emitenta wpłynęło wezwanie do zapłaty LS Airport Services S.A. na kwotę 1.844 tysięcy złotych z tytułu utraconych korzyści związanych z przerwą w działaniu lotniska w Modlinie. Kancelaria reprezentująca Emitenta przesłała odpowiedź na wezwanie dowodząc jego bezzasadności.

Stanowisko Zarządu w sprawie roszczeń finansowych

Na podstawie umowy z dnia 14 września 2010 roku realizowanej na rzecz Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa - Modlin Sp. z o.o. Erbud S.A. występowała w roli generalnego wykonawcy pasa startowego lotniska Warszawa-Modlin. W dniu 28 grudnia 2012 roku, z uwagi na stwierdzone usterki nawierzchni, Wojewódzki Mazowiecki Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał decyzję zakazującą użytkowania części pasa startowego w Porcie Lotniczym Warszawa-Modlin. Mając na względzie interes publiczny Spółka dokonała wymiany betonowej nawierzchni pasa (w ramach wykonawstwa zastępczego), bez oczekiwania na wyjaśnienie przyczyn powstania uszkodzeń i bez potwierdzenia obowiązku dokonania naprawy w ramach zobowiązania gwarancyjnego. Powyższe prace zostały zakończone w czerwcu 2013 roku, a lotnisko zostało ponownie dopuszczone do ruchu pasażerskiego w dniu 3 lipca 2013 roku.

Erbud S.A. nie uznaje swojej odpowiedzialności za wadliwy stan nawierzchni pasa startowego, a zlecone niezależne ekspertyzy techniczne wskazują na powody uszkodzenia niezależne od Spółki. W związku z tym, w naszej ocenie oraz ocenie doradców prawnych Erbud S.A. wydatki poniesione na wymianę nawierzchni pasa startowego w łącznej kwocie 20,1 miliona złotych, ujęte na dzień bilansowy w aktywach Spółki, w ostatecznym rozliczeniu nie obciążą Erbud S.A. Na dzień sporządzenia tego sprawozdania finansowego Spółka wystąpiła do podmiotów odpowiedzialnych za wadliwy stan nawierzchni pasa startowego oraz ich ubezpieczycieli z roszczeniem o zapłatę odszkodowania w wysokości poniesionych wydatków w wyżej wymienionej kwocie. Równolegle Spółka jest w trakcie przygotowywania pozwu o odszkodowanie za poniesione wydatki wobec podmiotów odpowiedzialnych za wadliwy stan nawierzchni pasa startowego.

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. 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

Grupa Kapitałowa Erbud

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(w tysiącach złotych)

– 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 miliona PLN.

Z informacji uzyskanych w Sądzie upadłościowym w dniu 23 kwietnia 2014 roku wynika, że wierzyciel czyli WEG BET w dniu 4 kwietnia 2014 r. złożył w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy X Wydz. Gospodarczym ds. upadłościowych i naprawczych pismo cofające wniosek o ogłoszenie upadłości ERBUD SA. Spółka czeka na postanowienie sądu w tej sprawie.

45 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Zdarzenia takie zostały opisane w nocie 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, 28 kwietnia 2014 roku