



GRUPA KAPITAŁOWA ERBUD

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres zakończony dnia 31 grudnia 2017 r.
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(MSSF) zatwierdzonymi przez Unię
Europejską.

Warszawa, 27.03.2018



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31-12-2017	Za okres 12 miesięcy zakończony 31-12-2016
DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA		
Nota 4.1.- Przychody ze sprzedaży produktów i usług oraz towarów		
4.2. i materiałów	1 805 459	1 789 776
Koszty sprzedanych produktów i usług oraz towarów i materiałów	1 673 825	1 660 284
Zysk brutto ze sprzedaży	131 634	129 492
Nota 4.3. Koszty sprzedaży	5 488	5 236
Nota 4.2. Koszty ogólnego zarządu	86 005	80 330
Nota 4.5. Pozostałe przychody operacyjne	13 635	11 467
Nota 4.5. Pozostałe koszty operacyjne	15 914	9 566
Udział w zyskach/ (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	(145)	-
Nota 4.1. Wynik na jednostkach współkontrolowanych	37 717	45 827
Nota 4.6. Przychody finansowe	3 089	7 826
Nota 4.6. Koszty finansowe	10 413	10 433
Zysk brutto z działalności kontynuowanej	30 393	43 220
Nota 4.7. Podatek dochodowy	6 461	7 950
Wynik netto z działalności kontynuowanej	23 932	35 270
DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	(34 194)
Zysk netto za okres obrotowy	23 932	1 076
Zysk okresu obrotowego przypadający:		
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	22 563	1 791
Udziałowcom niekontrolującym	1 369	(715)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	12 811 859	12 811 859
Wynik netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję (w zł)	1,87	2,75
Wynik netto z działalności zaniechanej na jedną akcję (w zł)	-	2,67
Podstawowy wynik netto na jedną akcję (w zł)	1,87	0,08
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (w szt.)	12 811 859	12 811 859
Rozwodniony wynik netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję (w PLN)	1,87	2,75
Rozwodniony wynik netto z działalności zaniechanej na jedną akcję (w zł)	-	2,67
Rozwodniony wynik netto na jedną akcję (w zł)	1,87	0,08
DODATKOWE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z WYNIKU, W TYM ALTERNATYWNE MIERNIKI WYNIKU		
Amortyzacja	11 188	10 896
Nota 4.1. EBITDA	48 905	56 723

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z
POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31-12-2017	Za okres 12 miesięcy zakończony 31-12-2016
Skonsolidowany zysk / (strata) netto	23 932	1 076
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań jednostek zagranicznych	(1 178)	574
Wycena instrumentów zabezpieczających	2 402	(1 646)
Pozostałe całkowite dochody (z uwzględnieniem efektu podatkowego) podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku	1 224	(1 072)
Całkowite dochody za okres obrotowy	25 156	4
Przypadające:		
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	24 197	727
Udziałowcom niekontrolującym	959	(723)
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom Jednostki dominującej z tytułu:		
Działalności kontynuowanej	24 197	34 921
Działalności zaniechanej	-	(34 194)
	24 197	727



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 31 grudnia 2017 (w tys. zł, chyba że podano inaczej)

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym									
Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017				Skumulowane pozostałe całkowite dochody					
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Wycena instrumentów zabezpieczających	Zyski zatrzymane	Razem	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Kapitał własny
Stan na 1 stycznia 2016 r.	1 281	229 619	-	761	1 006	46 086	278 753	16 912	295 665
Wynik netto za okres	-	-	-	-	-	1 791	1 791	(715)	1 076
Całkowite dochody za okres obrotowy	-	-	-	582	(1 646)	-	(1 064)	(8)	(1 072)
Łączne całkowite dochody	-	-	-	582	(1 646)	1 791	727	(723)	4
Dywidenda	-	(18 966)	-	-	-	(11 398)	(30 364)	-	(30 364)
Przeniesienie wyniku netto z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Objęcie emisji udziałów przez mniejszościowych spółki zależnej PBDI	-	(2 126)	-	-	-	-	(2 126)	2 126	-
Wykup udziałów w spółce Budlex	-	4 670	-	-	-	-	4 670	(9 170)	(4 500)
Stan na 31 grudnia 2016 r.	1 281	213 197	-	1 343	(640)	36 479	251 660	9 145	260 805
Stan na 1 stycznia 2017 r.	1 281	213 197	-	1 343	(640)	36 479	251 660	9 145	260 805
Wynik netto za okres	-	-	-	-	-	22 563	22 563	1 369	23 932
Całkowite dochody za okres obrotowy	-	-	-	(483)	2 402	(285)	1 634	(410)	1 224
Łączne całkowite dochody	-	-	-	(483)	2 402	22 278	24 197	959	25 156
Dywidenda	-	-	-	-	-	-	-	(105)	(105)
Przeniesienie wyniku netto z roku poprzedniego na kapitał rezerwowy	-	-	11 103	-	-	(11 103)	-	-	-
Stan na 31 grudnia 2017 r.	1 281	213 197	11 103	860	1 762	47 654	275 857	9 999	285 856



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	2017	2016
AKTYWA	942 685	947 297
Nota 7.2. Wartość firmy	22 968	22 968
Nota 7.1. Rzeczowe aktywa trwałe	49 283	48 031
Nota 5.1. Aktywa finansowe	8 900	2 903
Nota 4.7. Aktywa z tytułu podatku odroczonego	23 014	17 029
Nota 2.2. Należności z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	16 911	12 565
Udziały w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	22	-
Aktywa trwałe	121 098	103 496
Nota 7.4. Zapasy	11 577	2 757
Nota 2.2. Należności z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	42 670	32 264
Nota 2.3. Należności z tytułu kontraktów budowlanych - wycena	171 638	127 600
Nota 7.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz należności pozostałe	389 039	394 854
Nota 5.1. Aktywa finansowe	11 131	22 788
Nota 3.9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	190 170	257 273
Nota 7.6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 362	6 265
Aktywa obrotowe	821 587	843 801
PASYWA	942 685	947 297
Nota 3.1. Kapitał podstawowy	1 281	1 281
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	213 197	213 197
Kapitał rezerwowy	11 103	-
Skumulowane pozostałe całkowite dochody	2 622	703
Zyski zatrzymane	47 654	36 479
Kapitał własny akcjonariuszy Jednostki Dominującej	275 857	251 660
Kapitał udziałowców niekontrolujących	9 999	9 145
Kapitał własny	285 856	260 805
Nota 3.3.-3.6. Zadłużenie odsetkowe	63 040	65 658
Nota 7.7. Rezerwy	5 274	4 582
Nota 4.7. Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego	2 331	2 625
Nota 2.2. Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	8 353	7 588
Pozostałe zobowiązania	-	750
Zobowiązania długoterminowe	78 998	81 203
Nota 3.3.-3.6. Zadłużenie odsetkowe	54 363	48 942
Nota 7.7. Rezerwy	34 933	37 392
Nota 2.2. Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	96 143	89 130
Nota 2.3. Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych - wycena	80 145	110 144
Nota 7.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania pozostałe	306 498	303 224
Nota 2.3. Zaliczki otrzymane na dostawy	5 749	16 457
Zobowiązania krótkoterminowe	577 831	605 289
DODATKOWE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ		
Nota 3.7. Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań z tytułu zadłużenia	3 795	3 909
Nota 3.8. Aktywa warunkowe	100 947	113 877
Nota 3.8. Zobowiązania warunkowe	506 476	510 804

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2016
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Wynik brutto	30 393	43 220
Nota 4.3. Amortyzacja	11 188	10 896
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(922)	149
Nota 4.6. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 907	4 958
Pozostałe korekty niepieniężne	(72)	5 615
Zapłacony podatek dochodowy	(16 469)	(11 594)
Nota 7.13. Zmiana stanu kapitału obrotowego	(71 941)	21 315
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(43 916)	74 559
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nota 6. Wpływy ze sprzedaży udziałów w jednostce zależnej	-	45 000
Nota 5.1.2. Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	9 460	1 824
Wpływy pozostałe	2 648	8 307
Nota 7.2. Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(4 195)	(4 007)
Nota 7.1. Wydatki za nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(15 151)
Nota 5.1.2. Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek	(1 649)	(10 071)
Nota 7.14. Wydatki na nabycie udziałów w spółkach	-	-
Inne	(1 667)	(1 419)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 597	24 483
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Nota 3.3. Wpływy z tytułu zaciągniętego zadłużenia - kredyty i pożyczki	34 105	40 666
Wpływy pozostałe	3 496	41
Nota 3.3. Wydatki z tytułu spłaty zadłużenia - kapitał	(42 751)	(75 316)
Nota 3.3. Wydatki z tytułu spłaty zadłużenia - odsetki	(4 786)	(6 893)
Nota 3.2. Wypłata dywidend	(15 389)	(21 568)
Wydatki pozostałe	(2 459)	(836)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(27 784)	(63 906)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO	(67 103)	35 136
Środki pieniężne na początek okresu	257 273	222 137
Różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	190 170	257 273
- o ograniczonej możliwości dysponowania	15 416	19 007



PODSTAWOWE DANE W PRZELICZENIU NA EURO

	2017		2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	121 098	29 034	103 496	23 394
Aktywa obrotowe	821 587	196 981	843 801	190 733
Kapitał własny	285 856	68 536	260 805	58 952
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	656 829	157 479	686 492	155 175

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017		Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży produktów i usług oraz towarów i materiałów	1 805 459	425 344	1 789 776	409 026
Koszty sprzedanych produktów i usług oraz towarów i materiałów	1 673 825	394 333	1 660 284	379 433
Zysk brutto ze sprzedaży	131 634	31 011	129 492	29 593
Zysk z działalności operacyjnej	37 717	8 886	45 827	10 473
Zysk brutto z działalności kontynuowanej	30 393	7 160	43 220	9 877
Wynik netto z działalności kontynuowanej	23 932	5 638	35 270	8 060

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017		Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(43 916)	(10 346)	74 559	17 039
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 597	1 083	24 483	5 595
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(27 784)	(6 546)	(63 906)	(14 605)
Przepływy pieniężne netto	(67 103)	(15 809)	35 136	8 030
Środki pieniężne na początek okresu	257 273	58 154	222 137	52 126
Środki pieniężne na koniec okresu	190 170	45 594	257 273	58 154

1.	INFORMACJE OGÓLNE	8
1.1.	WPROWADZENIE	8
1.2.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA	9
1.3.	WPŁYW NOWYCH STANDARDÓW	10
2.	KONTRAKTY BUDOWLANE	15
2.1.	PRZYCHODY I KOSZTY Z TYTUŁU KONTRAKTÓW BUDOWLANYCH	16
2.2.	NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KONTRAKTÓW BUDOWLANYCH - KAUCJE	17
2.3.	UZGODNIENIE KWOT Z TYTUŁU NIEZAKOŃCZONYCH KONTRAKTÓW BUDOWLANYCH	17
3.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM I ZADŁUŻENIE	30
3.1.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	30
3.2.	DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY	32
	Wypłata Dywidendy Nadzwyczajnej nastąpiła poprzez pomniejszenie (rozwiązanie w części) o kwotę 14.989.875,03 zł kapitału zapasowego Spółki w jego części powstałej z zysków Spółki osiągniętych w latach ubiegłych. Zysk przeznaczony do wypłaty tytułem dywidendy wyniósł 1,17 zł na każdą akcję uprawniającą do udziału w dywidendzie. Do dywidendy uprawnionych było 12.811.859 akcji.	
3.3.	ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK	32
3.4.	ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI	36
3.5.	ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO	37
3.6.	AKTYWA STANOWIĄCE ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU ZADŁUŻENIA	37
3.7.	AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	38
3.8.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	38
4.	NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	39
4.1.	SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE	39
4.2.	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	44
4.3.	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	44
4.4.	KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	44
4.5.	POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE	45
4.6.	PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	45
4.7.	OPODATKOWANIE	46
5.	INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	49
5.1.	AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	49
5.1.1.	AKTYWA FINANSOWE	52
5.1.2.	AKTYWA FINANSOWE – UDZIELONE POŻYCZKI	52
5.2.	POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE	53
5.3.	ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	56
5.3.1.	RYZIKO RYNKOWE – RYZYKO WALUTOWE	57
5.3.2.	RYZIKO RYNKOWE – RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH	58
5.3.3.	RYZIKO KREDYTOWE	59
5.3.4.	RYZIKO PŁYNNOŚCI	60
6.	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	62
7.	NOTY POZOSTAŁE	63
7.1.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	63
7.2.	WARTOŚĆ FIRMY	66
7.3.	UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH	66
7.4.	ZAPASY	67
7.5.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ NALEŻNOŚCI POZOSTAŁE	68
7.6.	POZOSTAŁE AKTYWA	70
7.7.	REZERWY	70
7.8.	SPRAWY SPORNE	72
7.9.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ ZOBOWIĄZANIA POZOSTAŁE	73
7.10.	WYJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	74
7.11.	STRUKTURA GRUPY I INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA ORAZ TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	74
7.12.	ZDARZENIA PO ZAKOŃCZENIU OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO	77

W Sprawozdaniu Finansowym można zauważyć ikony, które reprezentują następujące:



Polityki rachunkowości



Szacunki



1. INFORMACJE OGÓLNE

1. INFORMACJE OGÓLNE

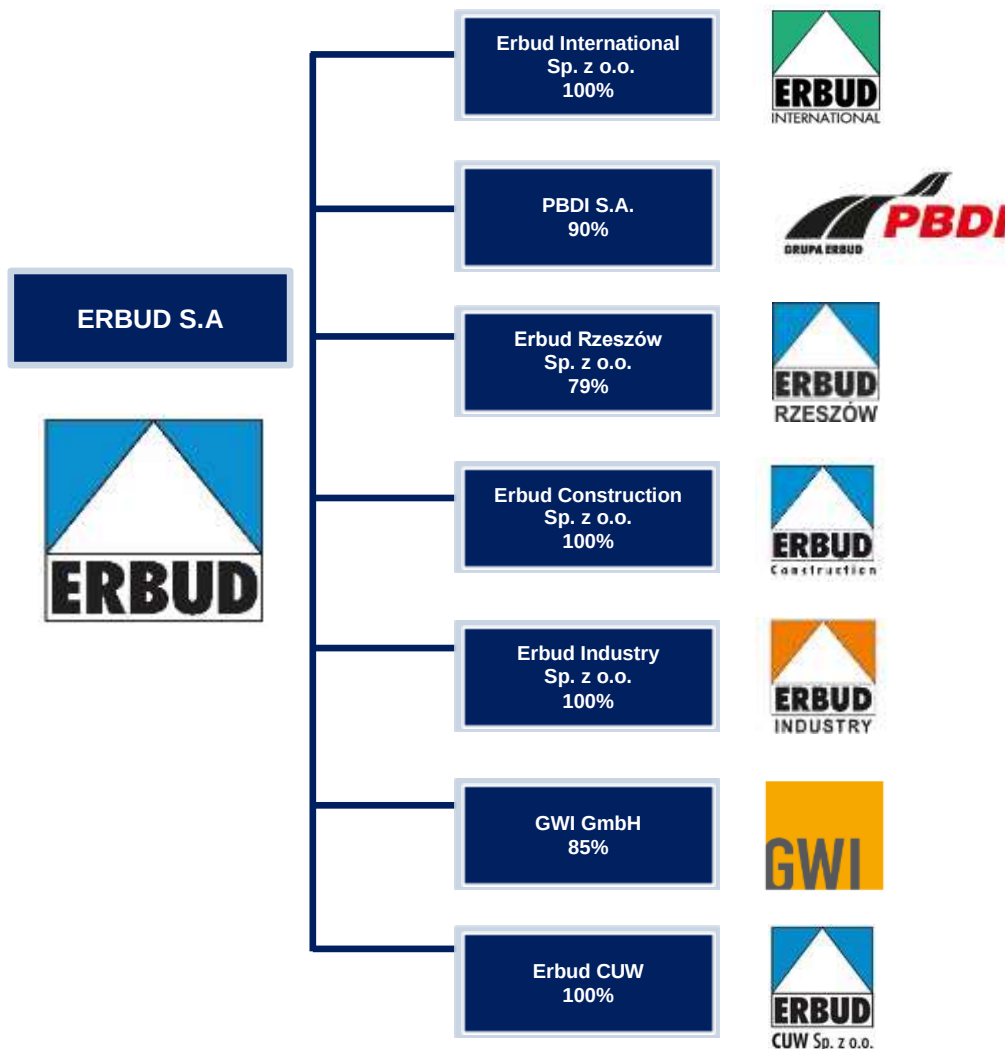
1.1. WPROWADZENIE

Podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Erbud S.A. („Grupa”) jest spółka Erbud S.A. („Jednostka Dominująca”), mająca siedzibę w Warszawie, ul. Franciszka Klimczaka nr 1.

Jednostka Dominująca została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym 29 listopada 2006 roku pod numerem KRS 0000268667 (Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS). Jednostka Dominująca jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie od 2007 roku, wchodzi w skład indeksu spółek budowlanych WIG Budownictwo.

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. Grupa działa na rynku polskim oraz na rynkach innych krajów Unii Europejskiej.

Czas trwania Jednostki Dominującej i jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.



Szczegółową strukturę Grupy zamieszczono w nocie 7.11.



1. INFORMACJE OGÓLNE

1.2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA

Stwierdzenie o zgodności z MSSF

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN”), a wszystkie wartości podane są w tysiącach złotych.

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień i za okres dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2017 r., zaś dane porównywalne na dzień i za okres dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2016 r.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według zasady kosztu historycznego, z wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych wycenianych do wartości godziwej.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 27 marca 2018 r.

Kontynuacja działalności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

Wycena do wartości godziwej

W wycenie do wartości godziwej składnika aktywów lub zobowiązania, Grupa bierze pod uwagę właściwości danego składnika aktywów lub zobowiązań, jeżeli uczestnicy rynku biorą te cechy pod uwagę przy wycenie aktywów lub zobowiązań na dzień wyceny. Grupa klasyfikuje zasady pomiaru wartości godziwej wykorzystując hierarchię wartości godziwej odzwierciedlającą wagę danych źródłowych wykorzystywanych do wyceny, zgodną z zapisami MSSF 13.

Przeliczanie pozycji w walutach obcych

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym jednostka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Walutą funkcjonalną Jednostki Dominującej i walutą prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski (PLN).

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

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania zagranicznych jednostek przeliczane są na walutę prezentacji Grupy w następujący sposób:

- aktywa i zobowiązania 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).



1. INFORMACJE OGÓLNE

Różnice kursowe wynikające z przeliczeń zagranicznych jednostek ujmują się w kapitałach jako skumulowane pozostałe całkowite dochody – różnice kursowe z przeliczenia jednostek 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.

1.3. WPŁYW NOWYCH STANDARDÓW

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2017 roku:

Nowy MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

Nowy standard zastąpi obecny MSR 39. Zmiany wprowadzone przez standard w rachunkowości instrumentów finansowych obejmują przede wszystkim:

- inne kategorie aktywów finansowych, od których uzależniona jest metoda wyceny aktywów; przydział aktywów do kategorii dokonywany jest w zależności od modelu biznesowego odnoszącego się do danego składnika aktywów oraz charakteru przepływów z niego,
- nowe zasady rachunkowości zabezpieczeń odzwierciedlające w większym stopniu zarządzanie ryzykiem,
- nowy model utraty wartości aktywów finansowych oparty na przewidywanych stratach i powodujący konieczność szybszego ujmowania kosztów w wyniku finansowym.

Grupa dokonała analizy wpływu nowego standardu na jej sprawozdanie finansowe.

Do tej pory Grupa posiadała w większości aktywa zakwalifikowane do kategorii „pożyczki i należności”, w szczególności należności handlowe oraz „aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS”. Zgodnie z nowym standardem wszystkie będą one kwalifikowane odpowiednio jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie albo w wartości godziwej przez wynik.

Na sprawozdanie finansowe Grupy wpłyną istotnie zmiany sposobu szacowania strat z tytułu ryzyka kredytowego, eliminując przypadki wymagające indywidualnej oceny. Grupa zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela należności. Gdyby został on zastosowany do sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2017, wysokość należności byłaby niższa od zaprezentowanej o 9,5 miliona złotych.

Spółka przeprowadziła szacunek odpisów na środki pieniężne, w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w okresie umownym, który jest krótszy niż 3 miesiące, ustalone na podstawie zewnętrznych ratingów banków, w których utrzymywane są środki pieniężne oraz publicznie dostępne informacje agencji ratingowych dotyczące prawdopodobieństwa niewypłacalności. Spółka odstąpiła od tworzenia odpisu aktualizującego ze względu na nieistotność.

Grupa podjęła decyzję o przyjęciu jako zasadę rachunkowości stosowanie zasad rachunkowości zabezpieczeń wynikających z MSR 39 zamiast z zasad opisanych w MSSF 9 co nie wpłynie na sytuację finansową prezentowaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

Zarząd Spółki dominującej podjął decyzję, że zastosowanie MSSF 9 odbędzie się retrospektywnie bez korekty danych porównawczych ze względu na to, że nie byłoby to możliwe bez wykorzystania wiedzy pozyskanej post factum. Skutki wdrożenia standardu zostaną ujęte jako zmiana bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2018 roku.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

1. INFORMACJE OGÓLNE

Nowy MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

Nowy standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie i zastąpi dotychczasowe MSR 11 i MSR 18 zapewniając jeden spójny model ujmowania przychodów.

Grupa zdecydowała o zastosowaniu metody retrospektywnej z łącznym efektem pierwszego zastosowania niniejszego standardu, czyli zastosowanie MSSF 15 odbędzie się retrospektywnie bez korekty danych porównawczych. Skutki wdrożenia standardu zostaną ujęte jako zmiana bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2018 roku. Ponadto Grupa zastosuje uproszczenie dla kontraktów zmienianych przed najwcześniejszym okresem porównywalnym polegające na uwzględnieniu tych zmian tak, jak gdyby były zawarte w kontrakcie od samego początku.

Fundamentalną zasadą nowego standardu jest ujmowanie przychodów w momencie transferu kontroli nad towarami lub usług na rzecz klienta, w wysokości ceny transakcyjnej.

Standard wprowadza jednolite wymogi dla wszystkich jednostek w zakresie ujmowania przychodów z umów z klientami w oparciu o tzw. model 5 kroków:

1. identyfikacja umowy,
2. identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
3. ustalenie ceny transakcyjnej,
4. przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,
5. spełnienie zobowiązań do wykonania świadczenia.

Nowy standard wymaga ujmowania przychodów w taki sposób, aby odzwierciedlić przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – będzie ona uprawniona w zamian za te dobra lub usługi. Wszelkie towary lub usługi sprzedawane w pakietach, które da się wyodrębnić w ramach pakietu, należy ujmować oddzielnie, ponadto wszelkie upusty i rabaty dotyczące ceny transakcyjnej należy, co do zasady alokować do poszczególnych elementów pakietu. W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, zgodnie z nowym standardem kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości. Ponadto, zgodnie z MSSF 15 koszty poniesione w celu pozyskania i zabezpieczenia kontraktu z klientem należy aktywować i rozliczać w czasie przez okres konsumowania korzyści z tego kontraktu.

W ramach przeprowadzonej analizy wpływu MSSF 15 na skonsolidowane sprawozdanie Grupy rozważono następujące istotne obszary, które mogłyby powodować konieczność dostosowania celem wdrożenia tego standardu:

1. **Identyfikacja umowy z klientem:** W wyniku analizy stwierdzono, że Grupa ujmuje tylko przychody z umów na które obie strony wyraziły zgodę oraz które mają treść ekonomiczną. W każdej z umów skutkujących rozpoznaniem przychodów można zidentyfikować prawa stron i warunki płatności. W przypadku umów poddanych analizie istniało duże prawdopodobieństwo otrzymania wynagrodzenia w momencie ich zawierania. Ponadto, nie stwierdzono przychodów z umów, które zawierały prawo jednostronnego wycofania się lub w wyniku których jednostka nie dostarczyła przedmiotu umowy lub umów dla których wiadomo, że klient nie zapłaci za wykonane prace. W związku z tym implementacja MSSF 15 nie wpłynie na sytuację finansową prezentowaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.
2. **Identyfikacja zobowiązania:** Grupa Erbud S.A. jest grupą podmiotów wyspecjalizowanych w dostarczaniu usługi generalnego wykonawstwa, podwykonawstwa oraz usług serwisowych na rzecz zewnętrznych inwestorów oraz generalnych wykonawców, przy czym usługi podwykonawcze są realizowane wyłącznie za granicą. Na podstawie zawieranych umów Grupa zobowiązuje się dostarczyć produkt zdefiniowany w danej umowie. W zakres takiej usługi obok prac budowlanych mogą wchodzić następujące elementy:
 - zaprojektowanie przedmiotu umowy,
 - wyselekcjonowanie podwykonawców oraz ich zakontraktowanie,
 - koordynacja działań podwykonawców własnych oraz innych podwykonawców zatrudnionych przez inwestora w czasie trwania budowy,
 - kontrola kompletnego, terminowego i należytego pod względem jakości wykonania wszystkich potrzebnych do zakończenia umowy prac,



1. INFORMACJE OGÓLNE

- dostosowanie przedmiotu umowy do potrzeb przyszłych najemców,
- utrzymanie wybranych zakresów robót w okresie bezpośrednio następującym po wybudowaniu

W wyniku analizy umów realizowanych przez Grupę w 2017 rok, w tym także umów, których realizacja nie zakończyła się na 31 grudnia 2017 roku można stwierdzić, że każda z nich zawiera element prac budowlanych z towarzyszeniem innych usług wymienionych powyżej, które wspólnie, w różnych konfiguracjach, tworzą oczekiwane przez inwestora aktywo do którego wytworzenia zobowiązała się Grupa jako Generalny Wykonawca.

Ponadto, istotnym czynnikiem podczas realizacji każdej z umów z punktu widzenia Generalnego Wykonawcy jest koordynacja wszystkich działań składających się na umowę, aby doprowadzić do zakończenia procesu zgodnie z oczekiwaniami inwestora.

Każda z usług świadczonych w ramach podpisanego kontraktu wpływa na inną usługę stanowiącą element zamówienia. Podczas realizacji zadania inwestycyjnego czynności muszą następować po sobie zgodnie z harmonogramem. Warunkiem wykonania określonych prac jest wykonanie prac poprzedzających je w harmonogramie.

Powyższe czynniki w powiązaniu z zapisami punktu 29 MSSF 15 każą utożsamiać zobowiązanie do wykonania świadczenia z przedmiotem podpisanej umowy. Co więcej o konieczności takiego traktowania umów podpisywanych przez Grupę jest mowa także punkcie 28 MSSF 15, w którym jako przesłankę do oddzielnego traktowania elementów powołany jest fakt, że jednostka regularnie sprzedaje dobro lub usługę oddzielnie. W przypadku Grupy Erbud takie zdarzenia nie mają miejsca.

Ponieważ dotychczasowe zasady rozpoznawania przychodów z umów spełniają kryteria przewidziane w MSSF w zakresie identyfikacji zobowiązania nie wpłynie to na sytuację finansową w prezentowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Aneksy do umów rozszerzające zakres – do tej pory Grupa rozpoznawała tego typu zdarzenia jako zmianę budżetowych wielkości przychodów i kosztów. Po implementacji zapisów MSSF 15 nie przewiduje się istotnych różnic ze względu na fakt, że zmiany do kontraktów realizowanych przez Grupę mają zazwyczaj charakter zmian już istniejącego zobowiązania do wykonania świadczeń i nie są odrębne w rozumieniu przepisów MSSF 15.

- 3. Określenie ceny:** Grupa jako cenę kontraktu ujmuje kwotę wynagrodzenia, do którego jednostka spodziewa się być uprawniona w zamian za przekazanie klientowi dobra lub usługi z wyłączeniem kwot pobieranych w imieniu stron trzecich.

Cena ustalana jest na podstawie umowy.

W przypadku ceny uzależnionej od zdarzeń przyszłych lub jeżeli istnieje zamiar udzielenia rabatu na koniec trwania umowy Grupa szacuje cenę za wykonanie zobowiązania i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie.

Kierując się wskazaniem MSSF 15 Grupa nie zidentyfikowała komponentu finansującego w umowach w odniesieniu do kaucji zatrzymanych, w których kwota zatrzymana stanowi zabezpieczenie dobrego wykonania kontraktu.

W wyniku wstępnej oceny wynik za 2017 rok nie uległby istotnej zmianie w stosunku do wyniku zaprezentowanego.

- 4. Alokacja ceny:** Alokacja ceny odbywa się poprzez przypisanie zidentyfikowanym w kroku 2 zobowiązaniom ich indywidualnej ceny sprzedaży. Indywidualna cena sprzedaży to cena po której jednostka sprzedałaby klientowi dane dobro/usługę w ramach pojedynczej transakcji. W momencie rozpoczęcia umowy należy przypisać część ceny transakcyjnej do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia zidentyfikowanego w umowie w oparciu o relatywną indywidulaną cenę sprzedaży. W efekcie może nastąpić rozbieżność między kwotami zafakturowanymi do klientów a przychodem rozpoznanych w księgach rachunkowych.
- W przypadku gdy umowa przewiduje komponent zmienny jeżeli chodzi o cenę jest on szacowany zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 3.

1. INFORMACJE OGÓLNE

Ze względu na utożsamianie przez Grupę zobowiązania do wykonania świadczenia z umową podpisaną z inwestorem zmiany wynikające z MSSF 15 nie wpłyną na sposób alokacji ceny. Jest ona stosunkowo łatwa do przypisania na podstawie umowy.

5. **Ujęcie przychodu po wypełnieniu lub podczas wypełniania zobowiązania:** W momencie ujęcia umowy należy określić, czy transfer kontroli nad dobrem/usługą będącym zobowiązaniem do wykonania świadczenia następuje w okresie, czy w określonym momencie. Zgodnie z obecnymi regulacjami umowy na usługi budowlane ujmowane są w okresie zgodnie ze stopniem zaawansowania usługi. Po przeprowadzonej analizie umów, których stroną jest Grupa Erbud SA stwierdzono, że wg nowych zasad przychody z nich powinny być ujmowane w czasie. Umowy, których stroną jest Grupa przekazują kontrolę nad wytwarzanym aktywem w czasie ponieważ klient kontroluje aktywo w miarę jak jest ono tworzone ze względu na to, że jest ono wytwarzane na jego gruncie. Dodatkowo klient jest zobowiązany do odbioru etapów prac i zapłaty za nie, a wytwarzane aktywo, w związku z ułożeniem na konkretnym gruncie do którego klient ma tytuł prawny, nie może być inaczej wykorzystywane.

Poza wyżej opisaną analizą modelu pięciu kroków Grupa rozważyła następujące zagadnienia wynikające z implementacji MSSF 15:

- gwarancje na prace wykonane przez Grupę – ze względu na fakt, że udzielane przez Grupę gwarancje obejmują tylko i wyłącznie standardowe prawne zapewnienie, że produkt jest zgodny ze specyfikacją, Grupa nie będzie rozpoznawała udzielonych gwarancji jako odrębnego zobowiązania. Oczekuje się, że nie będzie to stanowiło różnicy w podejściu księgowym po implementacji MSSF 15 w stosunku do poprzednio obowiązujących zasad;
- koszty pozyskania kontraktu – do 31 grudnia 2017 roku Grupa zaliczała do kosztów bieżącego okresu koszty pozyskania kontraktów niezależnie od ich charakteru. Po wejściu w życie nowych przepisów wynikających z MSSF 15 Grupa nie spodziewa się istotnych kosztów, które mogłyby zostać aktywowane w związku z pozyskaniem kontraktu ponieważ większość z nich stanowią koszty przygotowania oferty;
- rezerwa na straty na kontraktach – wg oceny Grupy nie zmieni się także sposób ujmowania rezerw na przewidywane straty na kontraktach. Spółka będzie stosować MSR 37 dotyczące umów rodzących obciążenia i ujmować rezerwę na stratę w kwocie mniejszej z dwóch: kosztów zerwania umowy oraz kosztów dokończenia kontraktu. Według przeprowadzonych analiz wartość ujmowanych strat nie będzie różniła się istotnie w porównaniu ze stratami szacowanymi zgodnie z dotychczasowym MSR 11.

Na podstawie dotychczasowej analizy MSSF 15 grupa nie oczekuje wystąpienia istotnych zmian w ujęciu księgowym transakcji, które miałyby istotny wpływ na sprawozdanie skonsolidowane.

Nowy MSSF 16 „Leasing”

Nowy standard regulujący umowy leasingu (w tym umowy najmu i dzierżawy) zawiera nową definicję leasingu. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje od 1 stycznia 2019 r..

Znaczące zmiany dotyczą leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do korzystania ze składnika aktywów” i zobowiązania leasingowego. Prawo do korzystania z aktywów jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie odzwierciedla obowiązek zapłaty za to prawo. Przewidziano uproszczenia dla umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) i aktywów o niskiej wartości.

Podejście księgowe do leasingów od strony leasingodawcy jest zbliżone do zasad określonych w dotychczasowym MSR 17.

Na koniec 2017 roku Grupa jest leasingobiorcą w licznych umowach leasingu operacyjnego, najmu i dzierżawy zawartych na okres dłuższy niż jeden rok. Umowy dotyczą między innymi:

- dzierżawy biur
- dzierżawy terenu np. pod zaplecze budowy
- najmu mieszkań
- najmu maszyn i urządzeń budowlanych



1. INFORMACJE OGÓLNE

- samochodów
- najmu kontenerów, np. na potrzeby biura budowy
- najmu urządzeń biurowych

Grupa szacuje, że nowy standard będzie miał istotny wpływ na jej sprawozdanie finansowe, jednak nie zakończyła jeszcze procesu określania wartości, o którą wzrosną aktywa i pasywa w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wyniku rozpoznania „prawa do korzystania ze składnika aktywów” i zobowiązania leasingowego.

Grupa nie zdecydowała jeszcze, które z dostępnych przepisów przejściowych zastosuje. Planuje się korzystanie ze zwolnień dla umów krótkoterminowych i umów o niskiej wartości.

2. KONTRAKTY BUDOWLANE

2. KONTRAKTY BUDOWLANE



Grupa podpisuje umowy w cenach stałych na realizację kontraktów budowlanych głównie w zakresie budowy mieszkań (w tym całych osiedli), hoteli, obiektów SPA, centrów handlowych, farm wiatrowych, elektrowni, hal produkcyjnych, autostrad.

Przychody i koszty z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych Grupa rozpoznaje zgodnie z metodą stopnia zaawansowania. Określając stan zaawansowania realizacji umowy, Grupa stosuje metodę procentowego zaawansowania prac, tj. ustala wartość przychodów i kosztów z wykonania kontraktów budowlanych w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego proporcjonalnie do stopnia zaawansowania ustalanego drogą obmiaru wykonanych prac. Od otrzymanych w ten sposób wielkości Grupa odlicza przychody i koszty, które wpłynęły na wynik finansowy w latach ubiegłych, uzyskując przychody i koszty z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych dotyczące bieżącego okresu.

Jeżeli nie można wiarygodnie oszacować wyniku finansowego kontraktu budowlanego (tj. stopień zaawansowania niezakończonej usługi nie może być na dzień bilansowy ustalony w sposób wiarygodny), 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.

Drugostronnie, wyniki wyceny (tj. ustalenia przychodów i kosztów metodą stopnia zaawansowania) ujmowane są jako „Należności (lub Zobowiązania) z tytułu kontraktów budowlanych – wycena”.

Fakturowanie prac wykonywanych w ramach realizacji kontraktów budowlanych odbywa się zgodnie z harmonogramem określonym w umowie. Przychody zafakturowane Grupa ujmuje w linii „Należności z tytułu dostaw i usług oraz należności pozostałe” (nota 7.5.). Kontrahenci w ramach kontraktów budowlanych podpisywanych z Grupą zatrzymują część zapłat jako gwarancje dobrego wykonania umowy. Kwoty te ujmowane są „Należności z tytułu kontraktów budowlanych – kaucje” (nota 2.2.) i podlegają zwrotowi najczęściej po zakończeniu projektu lub po zakończeniu okresu gwarancji.

Do realizacji prac związanych z realizacją kontraktów budowlanych Grupa angażuje podwykonawców. Zafakturowane koszty z tytułu ich zatrudnienia ujmuje jako „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania pozostałe” (nota 7.9.). Zatrzymane przez Grupę części zapłat wobec podwykonawców z tytułu gwarancji dobrego wykonania umowy Grupa ujmuje w pozycji „Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych – kaucje” (nota 2.2.).

W związku z realizacją kontraktów budowlanych i różnicą w momencie ujmowania przychodów i kosztów na potrzeby księgowe i podatkowe, w sprawozdaniu z sytuacji finansowej ujmuje się aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego – patrz nota 4.7.

2. KONTRAKTY BUDOWLANE



Zastosowanie metody stopnia zaawansowania do ujmowania przychodów i kosztów z tytułu kontraktów budowlanych wymaga szacunku w odniesieniu do określenia stopnia zaawansowania prac, tj. obmiaru wykonanych prac na dzień bilansowy w stosunku do całości prac przewidzianych w umowie.

Fizycznego obmiaru, służącego określaniu stopnia realizacji umowy, dokonują pracownicy budowy. Pomiar dokonywany jest odrębnie dla poszczególnych zakresów prac, tj. elementów lub etapów realizowanego kontraktu, według przypisanych im mierników (głównie m², kg i szt.).

W Grupie funkcjonują stosowne procesy kontroli służące zapewnieniu, że kalkulacja ujmowanych przychodów i kosztów odbywa się w oparciu o bieżące i wiarygodne szacunki dotyczące obmiaru, podlegające weryfikacji i akceptacji przez wyznaczone do tego procesu osoby. Wykonany przez pracowników budowy obmiar podlega weryfikacji przez dyrektora oddziału, któremu podlega budowa, a następnie dodatkowo przez komórkę audytu wewnętrznego Grupy.

Grupa prowadzi ewidencję realizowanych projektów – umów o kontrakty budowlane w systemie wewnętrznym służącym do zarządzania projektami. Informacje dotyczące danego kontraktu, w tym stopnia jego realizacji, są wprowadzane do systemu przez kierownika kontraktu/budowy, a następnie zatwierdzane przez dyrektora oddziału, któremu podlega budowa. Budżety poszczególnych kontraktów podlegają w ciągu roku formalnemu procesowi aktualizacji w oparciu o bieżące informacje w ciągu roku i są zatwierdzane przez Zarząd. W przypadku zaistnienia zdarzeń pomiędzy oficjalnymi rewizjami budżetu, które w istotny sposób wpływają na wynik kontraktu, wartość całkowitych przychodów lub kosztów kontraktu aktualizowana jest na bieżąco, tj. zmiany zakresu kontraktu znajdują odzwierciedlenie w prowadzonym przez Grupę systemie wewnętrznym od razu po tym, jak zostaną wynegocjowane przez Grupę z Klientem.

2.1. PRZYCHODY I KOSZTY Z TYTUŁU KONTRAKTÓW BUDOWLANYCH

Kwoty przychodów i kosztów z tytułu kontraktów budowlanych za okres i kumulatywnie ujęto w tabeli poniżej.

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2016
	Kontrakty w okresie	Kontrakty w okresie
Kwoty ujęte w okresie		
Przychody z tytułu umów o budowę	1 740 315	1 611 938
Koszty z tytułu umów o budowę	1 648 956	1 450 870
Wynik przed ujęciem i rozliczeniem przyszłych strat	91 359	161 068
Utworzenie rezerw na przyszłe straty	(21)	(373)
Rozwiązanie/wykorzystanie rezerw utworzonych w poprzednich okresach	(4 608)	-
Wynik brutto	95 946	160 695
Marża zysku brutto		
bez uwzględnienia rezerw	5%	10%
z uwzględnieniem rezerw	6%	10%

**2. KONTRAKTY BUDOWLANE****2.2. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KONTRAKTÓW BUDOWLANYCH - KAUCJE**

	2017			2016		
	Zwrot do 12 miesięcy	Zwrot pow. 12 miesięcy	Razem	Zwrot do 12 miesięcy	Zwrot pow. 12 miesięcy	Razem
Należności z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	42 670	16 911	59 581	32 264	12 565	44 829
Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	96 143	8 353	104 496	89 130	7 588	96 718

2.3. UZGODNIENIE KWOT Z TYTUŁU NIEZAKOŃCZONYCH KONTRAKTÓW BUDOWLANYCH

	2017	2016
Przychody z tytułu umów o budowę narastająco	2 425 803	2 383 406
Kwoty zafakturowane do klientów narastająco	2 403 537	2 358 719
Saldo rozliczeń z tytułu kontraktów budowlanych - przychody	22 266	24 687
w tym:		
(1) Należności z tytułu wykonanych niezafakturowanych prac budowlanych	72 188	78 485
(2) Zobowiązania z tytułu zafakturowanych niewykonanych prac budowlanych	49 921	53 798
Koszty z tytułu umów o budowę narastająco	2 230 814	2 209 915
	(21)	373
Koszty zafakturowane przez odbiorców narastająco	2 300 040	2 202 684
Saldo rozliczeń z tytułu kontraktów budowlanych - koszty	69 226	(7 231)
w tym:		
(3) Należności z tytułu zafakturowanych niewykonanych prac budowlanych	99 450	49 115
(4) Zobowiązania z tytułu niezafakturowanych wykonanych prac budowlanych	30 224	56 346
	-	-
Saldo rozliczeń z tytułu kontraktów budowlanych	91 492	17 456
w tym:		
Należności z tytułu kontraktów budowlanych - wycena [(1)+(3)]	171 638	127 600
Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych - wycena [(2)+(4)]	80 145	110 144

Wartość zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu niezakończonych kontraktów budowlanych na dzień 31 grudnia 2017 r. wyniosła 5 749 tys. zł (31.12.2016 wyniosła 16 457 tys. zł)



2. KONTRAKTY BUDOWLANE

Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły w okresie dwunastu miesięcy 2017 oraz po dniu bilansowym.

W dniu 2 stycznia 2017 roku Erbud zawarł umowę na roboty budowlane z jednostką zależną od Vantage Development S.A. - spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. z siedzibą we Wrocławiu („Zamawiający”).

Umowa dotyczy realizacji inwestycji deweloperskiej mieszkaniowej Login City we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej – wykonanie budynku mieszkalnego w inwestycji Login City we Wrocławiu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości.

Wartość umowy 33,8 mln PLN netto. Umowa została zawarta na czas wykonania przez ERBUD S.A. wszelkich zobowiązań z niej wynikających, nie później niż w terminie 74 tygodni od dnia wydania nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający może wydać najpóźniej do dnia 31 marca 2017 roku.

W dniu 27 stycznia 2017 roku Emitent zawarł znaczącą Umowę na roboty budowlane na niżej określonych warunkach:

KONTRAKT Budowa kompleksu hotelowego czterogwiazdkowego składającego się z:

- trzech budynków hotelowych wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Żeromskiego w Świnoujściu na działkach: 5/12; 5/2; 5/3; i 179/8 oraz uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie dla ww. obiektów

INWESTOR Platinum Resort Sp. z o.o. ul. Bolesława Chrobrego 2/5, 72-600 Świnouście

TERMIN REALIZACJI 26.01.2017-31.07.2018

KUBATURA m³ 61 425,00

POWIERZCHNIA m² 15 119,00

ZAKRES PRAC roboty budowlane oraz instalacyjne kompleksu trzech budynków hotelowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu

WARTOŚĆ W MLN PLN 53 468 654,49

W dniu 31 marca 2017 roku został zawarty Aneks nr 1 do Umowy o roboty budowlane - budowa zespołu uzdrowiskowo – hotelowego „Seaside Park” o wartości 25,9 mln PLN na niżej określonych warunkach.

Łączna wartość kontraktu po podpisaniu Aneksu wynosi 54 mln PLN.

1 Data zawarcia aneksu 31.03.2017r.

2 Inwestor (dokładna nazwa i siedziba) SEASIDE Park Sp. z o.o. ul. Piękna 18 00-549 Warszawa

3 Wartość aneksu 25 939 158,70 PLN

4 Przedmiot aneksu kompleksowe wykonanie robót murowych, elewacji oraz dachu dla zespołu uzdrowiskowo-hotelowego "Seaside Park"

5 Miejsce wykonywania kontraktu Kołobrzeg, ul. Przesmyk, działka ewidencyjna nr 29/1 oraz 29/2, obręb 6

6 Terminy realizacji 01.11.2017r. - 30.05.2018r.

7 Warunki płatności 30 dni od dnia doręczenia Inwestorowi prawidłowo wystawionej faktury



2. KONTRAKTY BUDOWLANE

W dniu 7 kwietnia 2017 roku została podpisana umowa na roboty budowlane na niżej określonych warunkach:

1 Inwestor (dokładna nazwa i siedziba) "Durham 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

ul. Prosta 68, 00-838 Warszawa, NIP: 5252676797"

2 Wartość kontraktu netto 37 936 126,93 PLN

3 Przedmiot kontraktu "Budowa dwóch wielokondygnacyjnych budynków mieszkalnych wraz z garażem podziemnym, wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej i oddymiającej, elektrycznymi, w tym słaboprądowymi i oświetleniem terenu oraz placem zabaw, a także wewnętrznego układu drogowego wraz z odwodnieniem, ciągów pieszych i małej architektury

o nazwie APARTAMENTY NOVUM II

przy ul. Rakowickiej i ul. Wita Stwosza w Krakowie."

4 Miejsce wykonywania kontraktu Kraków

5 Terminy realizacji od 10 kwietnia 2017 do 30 marca 2019

6 Warunki płatności fakturowanie miesięczne, faktury płatne w terminie 30 dni

W dniu 27 kwietnia 2017 roku została zawarta Umowa na roboty budowlane na niżej określonych warunkach:

1. Przedmiot umowy: budowa kompleksu lekarsko-mieszkalnego

2. Data podpisania kontraktu: 27.04.2017

3. Strony umowy:

a) Klient: IPG Grundstück und Verwaltungsgesellschaft mbH

b) Wykonawca : GWI Bauunternehmung GmbH - roboty ziemne, obudowa berlińska, pale fundamentowe, konstrukcja zespólna, konstrukcja stalowa oraz stan surowy budynku.

4. Wartość umowy: 10 996 652,00 Euro netto + obowiązujący podatek MwSt. (w przeliczeniu po kursie z dnia podpisania umowy 46 511 439,29 PLN)

5. Okres realizacji: kwiecień 2017-24.09.2018

W dniu 28 kwietnia 2017 roku Emitent zawarł kolejną Umowę - Etap IV - z tym samym Inwestorem w ciągu ostatnich 12 miesięcy na niżej określonych warunkach:

WYSZCZEGÓLNIENIE DANE Z KONTRAKTU

Data zawarcia kontraktu 28.04.2017r.

Inwestor (dokładna nazwa i siedziba) CGL II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa, 02-672 Warszawa, ul. Domaniewska 32

Wartość kontraktu 14 450 000,00 PLN

Przedmiot kontraktu Zespół mieszkaniowo-usługowy z garażem podziemnym "Bliski Tarchomin" przy ul. Kowalczyka 1 w Warszawie, ETAP IV

Miejsce wykonywania kontraktu Warszawa, ul. Kowalczyka 1

Terminy realizacji "Rozpoczęcie Robót - 28 kwietnia 2017r.

Zakończenie robót - 30 lipiec 2018r."

Warunki płatności 30 dni od daty doręczenia Inwestorowi prawidłowo wystawionej faktury



2. KONTRAKTY BUDOWLANE

W dniu 12 maja 2017 roku w konsorcjum z Elektra Invest Sp. z o.o. Sp.k., z siedzibą w Poznaniu, Emitent podpisał umowę na roboty budowlane na niżej wyspecyfikowanych warunkach:

1 Data zawarcia 12.05.2017

2 Inwestor (dokładna nazwa i siedziba) STUDENT DEPOT FUNKY Sp. z o.o. ul. Aleja Jana Chrystiana Szucha 6, 00-582 Warszawa, KRS 0000618838, NIP: 5223063632

3 Wartość kontraktu 38 020 000 PLN netto, umowa konsorcjum, wartość robót dla Erbud SA to: 36 400 000 PLN netto

4 Przedmiot kontraktu Budowa Domu Studenckiego FUNKY przy ul. Robotniczej 96 we Wrocławiu

5 Miejsce wykonywania kontraktu Wrocław, ul. Robotnicza 96

6 Terminy realizacji do dnia 16.08.2018 roku.

W dniu 16.05.2017 roku Emitent zawarł Umowę na roboty budowlane – budowa zespołu mieszkaniowo-usługowego z garażem podziemnym „Nowe Bielany 2” – Etap III - z Grupo Lar Real Estate VI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością V Sp. Komandytowa. Jest to druga umowa zawarta w ciągu ostatnich dwunastu miesięcy ze spółką z Grupy GRUPO LAR. Łączna wartość podpisanych umów w ciągu ostatnich dwunastu miesięcy wynosi 40 741 000,00 PLN.

Obecna Umowa została zawarta na niżej opisanych warunkach:

LP WYSZCZEGÓLNIENIE DANE Z KONTRAKTU

1 Data zawarcia kontraktu 16.05.2017r.

2 Inwestor (dokładna nazwa i siedziba) Grupo Lar Real Estate VI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością V sp. komandytowa, 02-672 Warszawa, ul. Domaniewska 32

3 Wartość kontraktu 10 370 000,00 PLN

4 Przedmiot kontraktu Zespół mieszkaniowo-usługowy z garażem podziemnym "Nowe Bielany 2" przy ul. Duracza w Warszawie, ETAP III

5 Miejsce wykonywania kontraktu Warszawa, ul. Duracza

6 Terminy realizacji Rozpoczęcie Robót - 21 maj 2017 roku.

Zakończenie Robót - 30 września 2018 roku.



2. KONTRAKTY BUDOWLANE

W dniu 31 maja 2017 roku Erbud S.A. zawarł Umowę na roboty budowlane - Zespół mieszkaniowo-usługowy z garażem podziemnym "Grójecka 216 " przy ul. Grójeckiej w Warszawie, ETAP II z CGL VII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. komandytowa,,

Jest to kolejna Umowa zawarta w ciągu ostatnich 12 miesięcy ze spółką z Grupy GRUPO LAR. Łączna wartość umów podpisana w ciągu ostatnich miesięcy wynosi 76 125 188,10 PLN.

Obecna Umowa jest podpisana na następujących warunkach:

LP WYSZCZEGÓLNIENIE DANE Z KONTRAKTU

- 1 Data zawarcia kontraktu 31.05.2017 roku
- 2 Inwestor (dokładna nazwa i siedziba) CGL VII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. komandytowa, 02-672 Warszawa, ul. Domaniewska 32
- 3 Wartość kontraktu 17 312 805 PLN
- 4 Przedmiot kontraktu Zespół mieszkaniowo-usługowy z garażem podziemnym "Grójecka 216 " przy ul. Grójeckiej w Warszawie, ETAP II
- 5 Miejsce wykonywania kontraktu Warszawa, ul. Grójecka
- 6 Terminy realizacji "Rozpoczęcie Robót - 31 maj 2017 roku
Zakończenie Robót - 30 września 2018 roku.

W dniu 2 czerwca 2017 roku została podpisana Umowa o roboty budowlane na niżej wymienionych warunkach:

- 1 Data zawarcia kontraktu 02.06.2017 roku
- 2 Inwestor (dokładna nazwa i siedziba) Nordic Astrum Sp z o.o.
ul. E. Plater 53, 00-113 Warszawa
- 3 Wartość kontraktu (PLN, netto) 73 250 000 PLN(w tym wartość przypadająca na konsorcjanta 23 000 000 PLN)
- 4 Przedmiot kontraktu Generalne Wykonawstwo budynku mieszkaniowo-usługowego „NORDIC ASTRUM”
w Bydgoszczy przy ul. Babia Wieś
- 5 Miejsce wykonywania kontraktu ul. Babia Wieś, Bydgoszcz
- 6 Terminy realizacji Przekazanie protokolarne Terenu budowy nastąpi w terminie 30 dni od daty podpisania Umowy.
Rozpoczęcie robót budowlanych nastąpi w terminie 5 dni od protokolarnego przekazania Terenu budowy i kompletnej Dokumentacji Projektowej.
Termin realizacji - 24 miesiące



2. KONTRAKTY BUDOWLANE

W dniu 22 czerwca 2017 roku Emitent podpisał umowę na roboty budowlane na niżej wymienionych warunkach:

1 Inwestor (dokładna nazwa i siedziba) Lake Hill spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (00-124), Al. Jana Pawła II nr 12, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000651524, REGON 366037258, NIP: 5252687387

2 Wartość kontraktu 48 973 087 PLN

3 Przedmiot kontraktu Budowa dwóch budynków oznaczonych literami A i B, tworzących kompleks wypoczynkowo-rekreacyjny pod nazwą „Lake Hill Resort & Spa”,

4 Miejsce wykonywania kontraktu ul. Tyrolska, 58 564 Sosnówka, gmina Podgórzyn

5 Terminy realizacji dla budynku A - 31.07.2018, dla budynku B zgodnie z harmonogramem budowy

6 Warunki płatności termin płatności 30 dni

W dniu 23 czerwca 2017 roku podmiot zależny – spółka GWI GmbH podpisała znaczącą umowę na roboty budowlane na niżej wymienionych warunkach:

1. Przedmiot umowy: Projekt "Reuter C Ersatz" - budowa elektrociepłowni

2. Data podpisania kontraktu: 23.06.2017

3. Strony umowy:

a) Klient: Vattenfall Europe Wärme AG, Puschkinallee 52, 12435 Berlin

b) Wykonawca : Arge GWI/Matthäi, gdzie udział GWI Bauunternehmung GmbH, Hansaallee 247 b, 40549 Düsseldorf wynosi 50%;

4. Wartość umowy: 17 600 000 EUR netto (74.368.800 PLN) + obowiązujący podatek MwSt, w tym wartość kontraktu dla GWI : 8 800 000,00 EUR netto (37.184.400 PLN) + obowiązujący podatek MwSt.

5. Okres realizacji: 23.06.2017 - 31.12.2018



2. KONTRAKTY BUDOWLANE

W dniu 27 czerwca 2017 roku Emitent zawarł dwie Umowy z jednostką zależną od VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII z siedzibą we Wrocławiu realizującą inwestycję deweloperską mieszkaniową Dorzecze Legnickiej przy ulicy Małopanewskiej we Wrocławiu.

Całkowita wartość umów wynosi 55,1 mln złotych netto.

Na podstawie pierwszej umowy (Emitent) został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynków mieszkalnych w inwestycji Dorzecze Legnickiej etap IA wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości, wykonaniem prac rozbiórkowych istniejących budynków oraz budową drogi dojazdowej. Etap IA Inwestycji obejmować będzie 198 mieszkań o łącznej powierzchni 10.721 m². Wartość umowy to 38,6 mln PLN netto.

Na podstawie drugiej umowy (Emitent) został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynków mieszkalnych w inwestycji Dorzecze Legnickiej etap IB, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości. Etap IB Inwestycji obejmować będzie 90 mieszkań o łącznej powierzchni 4.771 m². Wartość umowy to 16,5 mln PLN.

Umowy zostały zawarte na czas wykonania przez (Emitenta) wszelkich zobowiązań z nich wynikających, nie później niż w terminie 71 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający może wydać najpóźniej do dnia 30 września 2017 roku w przypadku umowy dotyczącej etapu IA oraz najpóźniej do 31 marca 2018 roku w przypadku umowy dotyczącej etapu IB. Obie umowy zawierają warunek rozwiązujący, że w przypadku nie wydania przez Zamawiającego nakazu rozpoczęcia robót we wskazanym terminie umowa wygasa, a Generalnemu Wykonawcy nie przysługują: prawo do odstąpienia od Umowy, naliczenia kar umownych ani żadne inne roszczenia odszkodowawcze. Umowy przewidują kary umowne zastrzeżone na rzecz Zamawiającego przy czym łączna wysokość wszystkich naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 15 % wynagrodzenia umownego. Zamawiający jest uprawniony do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

W dniu 12 lipca 2017 roku Przedsiębiorstwo Budownictwa Drogowo-Inżynieryjnego S.A. z Torunia (dalej Wykonawca) – spółka zależna w 90% od Emitenta, zawarła z „Galeria Libero – Projekt Echo – 120 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach, al. Solidarności 36, (dalej: Zleceniodawca), umowę na wykonanie robót drogowych i sieciowych przy obiekcie Centrum Handlowe „Libero” w Katowicach na niżej określonych warunkach:

1. Data zawarcia kontraktu: 07 lipca 2017r.
2. Zleceniodawca (dokładna nazwa i siedziba): „Galeria Libero – Projekt Echo – 120 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach (25-323), al. Solidarności 36
3. Wartość kontraktu: 38 899 586,88 PLN netto
4. Przedmiot kontraktu: Przebudowa dróg w rejonie skrzyżowania ulic Kościuszki, Kolejowej, Gen. Zygmunta Waltera Jankego i Rzepakowej w Katowicach
6. Terminy realizacji: do 30 czerwca 2018 roku.



2. KONTRAKTY BUDOWLANE

W dniu 13 lipca 2017 roku Erbud S.A. zawarł Umowę na roboty budowlane -

Kompleks Mieszkaniowy przy ul. Spiskiej w Krakowie (ETAP III) wraz z otoczeniem, infrastrukturą zewnętrzną, infrastrukturą drogową, uzbrojeniem podziemnym, parkingami oraz zagospodarowaniem terenu.

Umowa została zawarta z Echo Investments S.A. z siedzibą w Kielcach.

Jest to kolejna Umowa , która została zawarta w ciągu ostatnich 12 miesięcy z tym Inwestorem. łączna wartość umów podpisana w ciągu ostatnich 12 miesięcy wynosi 160 250 000 PLN

1 Data zawarcia kontraktu 13.07.2017r.

2 Inwestor (dokładna nazwa i siedziba) ECHO Investment S.A., Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, NIP: 657-023-09-12

3 Wartość kontraktu 17 200 000,00 PLN netto

4 Przedmiot kontraktu Wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa Kompleksu Mieszkaniowego (Etap 3) przy ul. Spiskiej w Krakowie wraz z otoczeniem, infrastrukturą zewnętrzną, infrastrukturą drogową, uzbrojeniem podziemnym, parkingami oraz zagospodarowaniem terenu.

5 Miejsce wykonywania kontraktu KRAKÓW

6 Terminy realizacji od 13.07.2017r. do 14.04.2019r.

W dniu 21 lipca 2017 roku Przedsiębiorstwo Budownictwa Drogowo-Inżynieryjnego S.A. z Torunia (dalej Wykonawca) – spółka zależna w 90% od Emitenta, zawarła z Chatteris Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Warecka 11a, (dalej: Inwestor), umowę na wykonanie kompleksowych robót elektroenergetycznych i niezbędnych robót budowlanych dla budowy Zespołu Elektrowni Fotowoltaicznych: Mierki I, Mierki II, Mierki III, Mierki IV, Mierki V, Mierki VI, Dobrcz I, Dobrcz II, Dobrcz III, Dobrcz VI na niżej określonych warunkach:

1. Data zawarcia kontraktu: 21 lipca 2017r.

2. Inwestor (dokładna nazwa i siedziba): Chatteris Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (00-034), ul. Warecka 11a

3. Wartość kontraktu: 28 903 117,02 PLN netto

4. Przedmiot kontraktu: wykonanie kompleksowych robót elektroenergetycznych i niezbędnych robót budowlanych dla budowy Zespołu Elektrowni Fotowoltaicznych: Mierki I, Mierki II, Mierki III, Mierki V, Mierki VI, Susz I, Kętrzyn I, Dobrcz I, Dobrcz II, Dobrcz III

6. Terminy realizacji: do 16 lutego 2018 roku.

W dniu 27 lipca 2017 roku została podpisana Umowa, której przedmiotem jest wybudowanie w ramach generalnego wykonawstwa trzech etapów inwestycji mieszkaniowej w Białogórze.

Inwestorem wyżej wymienionej inwestycji i stroną Umowy jest Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie

Wynagrodzenie dla Erbud S.A. z tytułu realizacji przedmiotu ww. umowy wynosi 148 335 480,50 PLN netto, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT.

Rozpoczęcie robót budowlanych, w ramach których wybudowanych zostanie 843 lokali mieszkalnych i 1 lokal usługowy, nastąpi w III kwartale 2017 roku.

Zakończenie robót budowlanych planowane jest na IV kwartał 2019 roku.



2. KONTRAKTY BUDOWLANE

W dniu 21 sierpnia 2017 roku została podpisana znacząca umowa na roboty budowlane przez spółkę zależną od ERBUD S.A. - GWI GmbH - budowa domu spokojnej starości Gräulinger StraÙe 118, Düsseldorf

1. Strony umowy:

a) Klient: Conesta Consulting & Construction GmbH & Co. KG

b) Wykonawca : GWI Bauunternehmung GmbH, Hansaallee 247 b, 40549 Düsseldorf

2. Wartość umowy: 5.916.652,37 EUR netto / 25.291.913,81 PLN (przeliczenie po kursie NBP z dnia 21.08.2017 – 4,2747)

3. Okres realizacji: 18.09.2017 - 31.07.2018

W dniu 21 sierpnia 2017 roku Emitent podpisał Umowę na roboty budowlane na niÙej określonych warunkach:

1. Inwestor (dokładna nazwa i siedziba) PORTO OFFICE A Sp. z o.o. ul. Garmcarska 3/7; 31-115 Kraków NIP: 676-252-86-94

2. Wartość kontraktu 32 300 000,00zł netto

3. Przedmiot kontraktu Wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa budynku biurowo-usługowego segm. A, z parkingiem podziemnym, instalacjami wewnątrz budynku: wod-kan, wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, elektryczną, odgromową, stacją trafo, wraz z infrastrukturą techniczną: wjazdem drogowym, przebudową chodnika, drogi rowerowej, kanalizacji ulicznej, sygnalizacji świetlnej, przyłączem wod-kan, przyłączem c.o.

4. Miejsce wykonywania kontraktu KRAKÓW

5. Terminy realizacji rozpoczęcie robót do 21.08.2017r. zakończenie do 31.12.2018r.

W dniu 27 września 2017 roku Emitent otrzymał informacje o podpisaniu przez spółkę zależną od Emitenta – GWI GmbH umowy na roboty budowlane o znaczącej wartości na niÙej wyspecyfikowanych warunkach:

1. Przedmiot umowy: budowa budynku biurowego Kö-Quartier Development Düsseldorf - prace stanu surowego i konstrukcji dachu.

2. Data podpisania kontraktu: 26.09.2017

3. Strony umowy:

a) Klient: KQ Development S.C.S, 35F, AVENUE J.F. KENNEDY, 1855 LUXEMBOURG

b) Wykonawca : GWI Bauunternehmung GmbH, Hansaallee 247 b, 40549 Düsseldorf

4. Wartość umowy: 9.620.978,80 EUR netto co w przeliczeniu po kursie z dnia 26.09.2017 daje wartość 41.197.031,22 PLN (kurs: tabela 186/A/NBP/2017 z dnia 26.09.2017 – 4,2820)

5. Okres realizacji: 26.09.2017 - 15.10.2018



2. KONTRAKTY BUDOWLANE

W dniu 6 października 2017 roku został zawarty Aneks nr 2 do Umowy o roboty budowlane - budowa zespołu uzdrowiskowo – hotelowego „Seaside Park” o wartości 23.313.624,69 mln PLN na niżej określonych warunkach.

Łączna wartość kontraktu po podpisaniu Aneksu nr 2 wynosi 77.357.975,50 mln PLN.

LP WYSZCZEGÓLNIENIE DANE Z ANEKSU NR 2

1. Data zawarcia aneksu 06.10.2017r.
2. Inwestor (dokładna nazwa i siedziba) SEASIDE Park Sp. z o.o. ul. Piękna 18 00-549 Warszawa
3. Wartość aneksu 23.313.624,69 PLN
4. Przedmiot aneksu kompleksowe wykonanie robót wykończeniowych, instalacji sanitarnych i mechanicznych wewnętrznych dla zespołu uzdrowiskowo-hotelowego "Seaside Park"
5. Miejsce wykonywania kontraktu Kołobrzeg, ul. Przesmyk, działka ewidencyjna nr 29/1 oraz 29/2, obręb 6
6. Terminy realizacji 06.10.2017r. – 31.01.2019.

W dniu 20 października 2017 roku Emitent podpisał znaczącą umowę na roboty budowlane - "Rozbudowa, nadbudowa i przebudowa istniejących budynków wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Zdrojowej 9 w Międzyzdrojach"

INWESTOR TROFANA Bogdan Sadka Sp.k. ul. Zdrojowa 9 72-500 Międzyzdroje

Termin realizacji: 02.11.2017 - 30.06.2019

Wartość umowy: 25 200 000,00 netto PLN

W dniu 3 listopada 2017 roku została zawarta umowa na modernizację instalacji oczyszczania spalin w ciepłowni w Częstochowie" obejmująca budowę "pod klucz" instalacji odazotowania, odpylania i odsiarczania spalin dla kotłów WR-25 o nr K1; K2 i K3 oraz kotła WR-40 o nr K5 na niżej wymienionych warunkach:

- 1 Data zawarcia kontraktu 03.11.2017r. - pomiędzy konsorcjum Erbud SA (Lider); Erbud Industry Sp. z o.o. (partner) i Fortum Power and Heat Oy, Keilaniementie 1, 02150 Espoo (Partner) (zwani łącznie "Wykonawcą") i Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. ul. Antoniego Słonimskiego 1a, 50-304 Wrocław ("Zamawiającym")
- 2 Inwestor (dokładna nazwa i siedziba) Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. ul. Antoniego Słonimskiego 1a, 50-304 Wrocław
- 3 Wartość kontraktu 49 780 000 PLN netto + 23% VAT (w tym 20 000 PLN ERBUD SA; 40 180 000 PLN Erbud Industry Sp. z o.o. i 9 580 000 PLN Fortum Power and Heat Oy)
- 4 Przedmiot kontraktu „Modernizacja instalacji oczyszczania spalin w ciepłowni w Częstochowie” obejmująca budowę "pod klucz" instalacji odazotowania, odpylania i odsiarczania spalin dla kotłów WR-25 o nr K1; K2 i K3 oraz kotła WR-40 o nr K5.
- 5 Miejsce wykonywania kontraktu Ciepłownia Rejtana, ul. Rejtana 37/39, Częstochowa,
- 6 Terminy realizacji od 03.11.2017r. do 19.09.2019r.



2. KONTRAKTY BUDOWLANE

W dniu 10 listopada 2017 roku została podpisana znacząca umowa na roboty budowlane na niżej wyspecyfikowanych warunkach:

Inwestor: Szpital Specjalistyczny im. Ludwika Rydygiera w Krakowie sp. z o.o.,

os. Złotej Jesieni 1, 31 – 826 Kraków,

KRS 0000352784, NIP 6783105119

Wartość kontraktu 29 662 170,73 PLN netto

Przedmiot kontraktu Realizacja w formule zaprojektuj i wybuduj zadań: - Zadanie nr 1: nowa siedziba „Małopolskiego Centrum Leczenia i Rehabilitacji Oparzeń oraz Chirurgii Plastycznej i Replantacyjnej wraz z Oddziałem Intensywnej Opieki Medycznej dla Dzieci”,

- Zadanie 2: modernizacja pomieszczeń szpitalnych w celu utworzenia „Małopolskiego Centrum Macierzyństwa i Medycyny Kobiet”

Miejsce wykonywania kontraktu os. Złotej Jesieni 1, 31 – 826 Kraków

Terminy realizacji Zadanie 1: 15 miesięcy od dnia zawarcia umowy (10.11.2017 r. - 10.02.2019 r.), Zadanie 2: 7 miesięcy od dnia zawarcia umowy (10.11.2017 r. - 10.06.2018 r.)

W dniu 10 listopada 2017 roku Emitent zawarł z Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą we Wrocławiu („Zamawiający”) dwie umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o łącznej wartości 44 mln złotych netto na realizację inwestycji deweloperską mieszkaniowej Promenady Wrocławskie etap VIII we Wrocławiu

Na podstawie pierwszej umowy Emitent wykona budynki mieszkalne A i B w inwestycji Promenady Wrocławskie etap VIII, obejmujących 181 mieszkań o łącznej powierzchni 8.892 m², oraz 6 lokali usługowych o łącznej powierzchni 445 m² wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości oraz układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi drogami. Wartość umowy to 37,4 mln złotych.

Na podstawie drugiej umowy Emitent wykona budynek mieszkalny C w inwestycji Promenady Wrocławskie etap VIII, liczący 22 mieszkania o łącznej powierzchni 1.123 m² wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości oraz układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi drogami. Wartość umowy to 6,6 mln złotych.

Umowy zostały zawarte na czas wykonania przez Emitenta wszelkich zobowiązań z nich wynikających, nie później niż w terminie 106 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót w przypadku umowy dla budynków A i B oraz 77 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót w przypadku umowy dla budynku C. Nakaz rozpoczęcia robót Zamawiający przekazał Emitentowi bezpośrednio po zawarciu umów.



2. KONTRAKTY BUDOWLANE

W dniu 4 grudnia 2017 roku Spółka Erbud podpisała Aneks do Umowy na roboty budowlane z dnia 22.06.2016. Wartość pierwotnej umowy wynosiła 21,5 mln PLN i nie była Umową o znaczącej wartości co oznacza, że Emitent nie informował o podpisaniu tej Umowy. Podpisanie Aneksu do w/w Umowy zwiększa wartość umowy do kwoty 37.790.000,00 PLN co powoduje iż Umowa staje się Umową o znaczącej wartości.

Aneks nr 1 został podpisany na niżej wymienionych warunkach:

KONTRAKT UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE dotycząca Inwestycji "Starej Cegielni" ETAP II w Poznaniu przy ul. Ceglanej 4

Inwestor: Poznań Kartuska Spółka z o.o. Sp. K.

Termin realizacji: 05.12.2017-30.06.2019 uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie

Wartość: 16 290 000,00 PLN

W dniu 7 grudnia 2017 roku Spółka podpisała umowę na roboty budowlane na niżej wyspecyfikowanych warunkach:

1 Data zawarcia kontraktu Umowa o Generalne Wykonawstwo Inwestycji z dnia 07.12.2017

2 Inwestor (dokładna nazwa i siedziba) SILESIA OUTLET Sp. z o.o.

ul. Piękna 18

00-549 Warszawa

NIP: 7010533434

3 Wartość kontraktu netto 57 560 000,00 PLN

4 Przedmiot kontraktu Wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa Centrum Handlowo-Usługowego wraz z układem drogowym, parkingiem oraz towarzyszącą infrastrukturą, murami oporowymi, studnią wodomierzową, pompownią i zbiornikami przeciwpożarowymi, pylonem i totemem reklamowym w Gliwicach przy ul. Rybniczej - PIERWSZA FAZA REALIZACJI / ETAP I

5 Miejsce wykonywania kontraktu Gliwice

6 Terminy realizacji ok. od 29.12.2017 do 29.03.2019



2. KONTRAKTY BUDOWLANE

W dniu 19 grudnia 2017 roku Emitent zawarł ze spółką - Centrum Praskie Koneser Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., realizującą kompleks biurowo – handlowy „Kwartal Centralny” projektu deweloperskiego „Centrum Praskie Koneser” w Warszawie aneksy do umów o roboty budowlane z dnia 12 października 2015 oraz do umowy z dnia 21 grudnia 2016 roku.

Zgodnie z aneksem do umowy z dnia 21 grudnia 2016 roku (RB nr 90/2016) nastąpiła zmiana wynagrodzenia dla z tytułu wykonywanych robót z uwagi na konieczność wykonania prac dodatkowych przy uwzględnieniu kosztów wynikających ze zmiany terminu ukończenia przedmiotu budowy. Wynagrodzenie Wykonawcy wynikające z niniejszego aneksu wynosi netto 3.053.175,85 Euro.

Wynagrodzenie Wykonawcy z tytułu wykonania całości robót po uwzględnieniu kwoty wynikającej z aneksu wyniesie w sumie 15.586.533,96 Euro.

Natomiast zgodnie z aneksem do umowy z dnia 12 października 2015 r. (RB nr 60/2015) kwota wynagrodzenia dla Wykonawcy z tytułu wykonywanych robót - z uwagi na konieczność wykonania prac dodatkowych przy uwzględnieniu kosztów wynikających ze zmiany terminu ukończenia przedmiotu budowy - zwiększyła się o 3.748.842,22 Euro

Wynagrodzenie Wykonawcy z tytułu wykonania całości robót, na podstawie umowy z dnia 12 października 2015 roku, po uwzględnieniu kwoty wynikającej z powyższego aneksu, wyniesie w sumie 9.064.084,27 Euro oraz 3.073.166,67 PLN

Dodatkowo celem zabezpieczenia ryzyka kursowego wynikającego z przepływów ze wspomnianych wyżej aneksów Emitent zawarł równolegle z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie serię „Par Forwardów” zabezpieczających przepływy z w/w kontraktu.

W dniu 22 grudnia 2017 roku Emitent podpisał znaczącą umowę na budowę ETAPU II „ZAJEZDNI POZNAŃ” (budynek nr 3) zespołu zabudowy mieszkalno-usługowo-handlowej z parkingiem podziemnym zlokalizowany w Poznaniu.

INWESTOR REF Eastern Opportunities Sp. z o.o.

ul. Gajowa 1A,

60- 815 Poznań

Wartość: 39 498 400,00 PLN

Termin realizacji: 08.01.2018-08.09.2019

W dniu 22 lutego 2018 roku ERBUD SA zawarł Umowę na roboty budowlane - budowa Zespołu Zabudowy Mieszkaniowej BLISKIE BEMOWO Etap II przy ul. Powstańców Śląskich w Warszawie z CGL VIII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Jest to kolejna Umowa zawarta w ciągu ostatnich 12 miesięcy ze spółką z Grupy GRUPO LAR. Łączna wartość umów podpisana w ciągu ostatnich miesięcy wynosi 94 236 553 PLN.

Obecna Umowa jest podpisana na następujących warunkach:

1. Inwestor (dokładna nazwa i siedziba) CGL VIII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, 02-672 Warszawa, ul. Domaniewska 32

2. Wartość kontraktu 18 111 365,00 PLN

3. Przedmiot kontraktu Zespół Zabudowy Mieszkaniowej BLISKIE BEMOWO Etap II przy ul. Powstańców Śląskich w Warszawie

4. Miejsce wykonywania kontraktu Warszawa, ul. Powstańców Śląskich

5. Terminy realizacji "Rozpoczęcie Robót - 22.02.2018 r.

Zakończenie Robót - 31.03.2019 r."

3. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM I ZADŁUŻENIE

3. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM I ZADŁUŻENIE

3.1. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM



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. Ujmowana jest w linii Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Pozostałe kapitały zapasowe tworzone są głównie z zysku lat ubiegłych, w tym kwot obligatoryjnie przekazywanych na kapitał zapasowy zgodnie z wymogami KSH.

Kapitały rezerwowe tworzone są z zysku lat ubiegłych, z przeznaczeniem na cele wskazane w statucie.

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

Wynik netto jednostek zależnych w części należącej do udziałowców innych niż jednostki wchodzące w skład Grupy stanowi wynik udziałowców niekontrolujących.

Kapitał zapasowy Grupy 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.

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.

**3. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM I ZADŁUŻENIE**

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. Wskaźniki te zaprezentowano poniżej.

Stopa zwrotu z kapitału - ROE

	2017	2016	Zakładany poziom kształtowania się wskaźnika
(1) Zysk netto przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej	22 563	1 789	
(2) Kapitał własny	285 856	260 803	
ROE [(1)/(2) * 100%]	7,89%	0,69%	7% -10%

Wskaźnik ogólnego zadłużenia

	2017	2016	Zakładany poziom kształtowania się wskaźnika
(1) Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	656 829	686 490	
(2) Aktywa razem	942 685	947 295	
Wskaźnik ogólnego zadłużenia [(1)/(2) * 100%]	69,68%	72,47%	nie wyższy niż 75%

Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych

	2017	2016	Zakładany poziom kształtowania się wskaźnika
(1) Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	656 829	686 490	
(2) Kapitał własny	285 856	260 803	
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych [(1)/(2)]	229,78%	263,22%	nie wyższy niż 300%

Kapitał podstawowy

Na 31 grudnia 2017 r. kapitał podstawowy składał się z 12.811.859 akcji o łącznej wartości 1.281 tys. zł, a struktura udziałowców prezentowała się następująco:

Akcjonariusz

	Liczba akcji	% udziału w kapitale zakładowym
Wolff & Muller Holding GmbH & Co.KG	4 152 865	32,41%
DGI Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych kontrolowany przez Dariusza Grzeszczaka	2 136 260	16,67%
NATIONALE - NEDERLANDEN Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A (dawniej ING PTE)	1 200 000	9,37%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny BZ WBK	1 183 146	9,23%
Dariusz Grzeszczak	773 900	6,04%
PKO OFE	715 279	5,58%
Adler Properties Sp. Z o.o. kontrolowana przez Józefa Zubelewicza	412 087	3,22%
Józef Zubelewicz	259 500	2,03%
Pozostali Akcjonariusze	1 978 822	15,45%
Razem	12 811 859	100,00%

**3. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM I ZADŁUŻENIE**

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 dla wszystkich serii wynosi 0,10 zł. Żadne akcje nie zostały zarezerwowane dla potrzeb emisji związanych z realizacją opcji umów sprzedaży. Wszystkie wyemitowane akcje są akcjami zwykłymi nieuprzywilejowanymi. Nie występują żadne ograniczenia praw do akcji, ani ograniczenia zbywalności akcji.

3.2. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

Zgodnie z Uchwałą Nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ERBUD S.A. z dnia 22 grudnia 2016 roku, w dniu 23 stycznia 2017 roku Akcjonariuszom została wypłacona dywidenda nadzwyczajna.

Na wypłatę dywidendy dla Akcjonariuszy przeznaczona została kwota 14.989.875,03 zł, tj. zł pochodzącą z istniejącego w Spółce kapitału zapasowego utworzonego z zysków osiągniętych w latach ubiegłych.

Wypłata Dywidendy Nadzwyczajnej nastąpiła poprzez pomniejszenie (rozwiązanie w części) o kwotę 14.989.875,03 zł kapitału zapasowego Spółki w jego części powstałej z zysków Spółki osiągniętych w latach ubiegłych.

Zysk przeznaczony do wypłaty tytułem dywidendy wyniósł 1,17 zł na każdą akcję uprawniającą do udziału w dywidendzie.

Do dywidendy uprawnionych było 12.811.859 akcji.

ZADŁUŻENIE NETTO

	2017	2016
Nota 3.9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (A)	190 170	257 273
Nota 3.4. Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek	4 234	8 002
Nota 3.5. Zadłużenie z tytułu wyemitowanych obligacji	52 000	52 000
Nota 3.6. Zadłużenie z tytułu leasingu finansowego	6 806	5 656
Zadłużenie długoterminowe	63 040	65 658
Nota 3.4. Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek	43 959	43 916
Nota 3.5. Zadłużenie z tytułu wyemitowanych obligacji	3 950	-
Nota 3.6. Zadłużenie z tytułu leasingu finansowego	6 454	5 026
Zadłużenie krótkoterminowe	54 363	48 942
Zadłużenie razem (B)	117 403	114 600
(Zadłużenie netto)/Środki pieniężne i ich ekwiwalenty netto ((A)-(B))	72 767	142 673

Zadłużenie netto definiowane jest jako saldo zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek, wyemitowanych obligacji oraz leasingu finansowego pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. W przypadku występowania nadwyżki środków pieniężnych i ich ekwiwalentów nad zadłużeniem, kwota netto stanowi „środki pieniężne i ich ekwiwalenty netto”.

3. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM I ZADŁUŻENIE

Zmiany zadłużenia netto w trakcie okresu sprawozdawczego były następujące:

Zadłużenie z tytułu:	Kredytów i pożyczek	Wyemitowanych obligacji	Leasingu finansowego	Razem zadłużenie
Zadłużenie na 1 stycznia 2016 r.	66 045	65 000	12 382	143 427
Wpływy z tytułu zaciągniętego zadłużenia - otrzymane finansowanie	25 085	-	4 026	29 111
Wpływy z tytułu zaciągniętego zadłużenia - koszty transakcyjne	-	-	-	-
Naliczenie odsetek od zadłużenia	-	-	-	-
Wydatki z tytułu zaciągniętego zadłużenia - spłata kapitału	40 096	-	5 571	45 667
Wydatki z tytułu zaciągniętego zadłużenia - spłata odsetek	467	-	328	795
Różnice kursowe od zadłużenia w walutach obcych	1 351	-	-	1 351
Pozostałe zmiany niepieniężne	-	(13 000)	173	(12 827)
Zmiana zadłużenia netto w okresie	(14 127)	(13 000)	(1 700)	(28 827)
Zadłużenie na 31 grudnia 2016 r.	51 918	52 000	10 682	114 600
Wpływy z tytułu zaciągniętego zadłużenia - otrzymane finansowanie	36 642	3 950	9 607	50 199
Wpływy z tytułu zaciągniętego zadłużenia - koszty transakcyjne	-	-	-	-
Naliczenie odsetek od zadłużenia	117	-	-	117
Wydatki z tytułu zaciągniętego zadłużenia - spłata kapitału	37 216	-	6 790	44 006
Wydatki z tytułu zaciągniętego zadłużenia - spłata odsetek	1 522	-	354	1 876
Różnice kursowe od zadłużenia w walutach obcych	(1 746)	-	-	(1 746)
Pozostałe zmiany niepieniężne	-	-	115	115
Zmiana zadłużenia netto w okresie	(3 725)	3 950	2 578	2 803
Zadłużenie na 31 grudnia 2017 r.	48 193	55 950	13 260	117 403

3.3. ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK



Zobowiązania z tytułu zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek ujmuje się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o koszty transakcyjne. Na każdy dzień bilansowy pozycje te są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

	2017	2016
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	4 234	8 002
Krótkoterminowe		
Kredyty w rachunku bieżącym	20 239	31 300
Kredyty bankowe	23 720	12 616
Pożyczki	-	-
	43 959	43 916
Razem zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek	48 193	51 918



3. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM I ZADŁUŻENIE

	2017		2016	
	W walucie funkcjonalnej	W walucie obcej EUR	W walucie funkcjonalnej	W walucie obcej EUR
Kredyty i pożyczki				
Długoterminowe	4 234	-	8 002	-
Krótkoterminowe	43 959	-	43 916	-
Razem	48 193	-	51 918	-
W tym oprocentowane stopą procentową:				
Stałą	-	-	-	-
Oprocentowanie	1,5% - 4%	0	1,5% - 4%	0
Zmienną	-	-	-	-
Baza oprocentowania	Wibor 1M - 3M;EURIBOR;EONIA	0	Wibor 1M - 3M;EURIBOR;EONIA	0

Na dzień bilansowy Grupa posiada dostęp do bankowych linii wielocelowych o łącznej wartości 1 038 075 tys. zł, oraz 31 050 tys. Eur które mogą zostać wykorzystane głównie na kredyty lub gwarancje bankowe. Na dzień bilansowy Grupa wykorzystwała 88 745 tys. zł na zaciągnięcie kredytów oraz 543 828 tys. zł na wykorzystane gwarancje.

**3. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM I ZADŁUŻENIE****Kowenanty**

Spółki Grupy na mocy umów kredytowych o łącznej kwocie na dzień bilansowy 88 745 tys. zł zobligowane są do spełniania określonych wskaźników finansowych (tzw. kowenantów), opartych głównie na EBITDA, zadłużeniu, zadłużeniu netto, sumie aktywów. Naruszenie warunków umów kredytowych może powodować: zwiększenie marży, zwiększenie zabezpieczeń oraz w ostateczności postawienie kredytu w stan natychmiastowej wymagalności. Na dzień 31 grudnia 2017 kowenanty są spełnione za wyjątkiem kowenantów liczonych dla spółki Erbud Industry Sp. z o.o..

Erbud Industry Sp. z o.o. - kowenant liczony w oparciu o dane jednostkowe:

mBank S.A.	wskaźnik płynności bieżący liczony zgodnie z następującym wzorem: (zapasy – zapasy niezbywalne + należności krótkoterminowe – należności nieściągalne – należności dochodzone na drodze sądowej + inwestycje krótkoterminowe + krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne) / (zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych i wobec pozostałych jednostek, bez funduszy specjalnych)	nie mniejszy niż 1,1	0,81
mBank S.A.	zobowiązania finansowe netto/ roczna EBITDA , przy czym zobowiązania finansowe netto są rozumiane jako suma długoterminowych i krótkoterminowych kredytów, pożyczek, emisji papierów wartościowych i innych zobowiązań finansowych wobec jednostek pozostałych i powiązanych pomniejszona o środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	nie większy niż 3,5	27
mBank S.A.	wskaźnik DSCR liczony jako: (EBITDA/Obługa długu), gdzie: i. roczna EBITDA rozumiana jest jako suma zysku netto, odsetek, podatku dochodowego i amortyzacji, ii. Obługa długu = łączna kwota zobowiązań odsetkowych oraz łącznej kwoty zadłużenia finansowego Kredytobiorcy (kapitał + odsetki), która przypada do spłaty lub przedterminowej spłaty w okresie 12 miesięcy, z wyłączeniem kwot zadłużenia o charakterze odnawialnym (kredyt w rachunku bieżącym, kredyt odnawialny), kwot zadłużenia z tytułu kredytów obrotowych oraz rocznych leasingów operacyjnych.	nie niższy niż 1,2	0,19

Umowa z mBankiem nie została przedłużona i uległa rozwiązaniu z dniem 31 stycznia 2018 roku. Fakt nie spełnienia wymaganego w umowie poziomu wskaźników finansowych nie wpływa negatywnie na bieżącą działalność operacyjną spółki.

3. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM I ZADŁUŻENIE

3.4. ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI



Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji ujmuje się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcyjne. Na każdy dzień bilansowy zobowiązanie to wyceniane jest według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Na dzień bilansowy Grupa posiadała następujące zadłużenie z tytułu wyemitowanych obligacji, w całości stanowiące zobowiązania o charakterze krótkoterminowym:

Data emisji	Rodzaj wyemitowanych obligacji	Waluta (podać funkcjonalna czy obca)	Oprocentowanie	Termin wykupu	Cel pozyskania finansowania	Wartość nominalna emisji	Saldo zadłużenia na 31 grudnia	
							2017	2016
26-03-2014	na okaziciela seria B, zdematerializowanych, niezabezpieczonych	funkcjonalna	WIBOR 6M+marża 3%	26-03-2018	sfinansowanie zwiększonego zapotrzebowania na kapitał obrotowy	10	3 950	52 000
27-09-2017	na okaziciela seria C, zdematerializowanych, niezabezpieczonych	funkcjonalna	0	27-09-2021	sfinansowanie zwiększonego zapotrzebowania na kapitał obrotowy	1	52 000	-
Razem zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe							11	55 950
Zobowiązanie z tytułu naliczonych odsetek wykazane w pozycji "Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania pozostałe"							-	846

3. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM I ZADŁUŻENIE

3.5. ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO



Leasing klasyfikuje się jako leasing finansowy, jeżeli znacząco wszystkie ryzyka i korzyści wynikające z własności przedmiotu leasingu przenoszą się na leasingobiorcę. Umowy leasingu finansowego są początkowo ujmowane według niższej z wartości: wartości godziwej środka stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych.

Używane na podstawie umów leasingu finansowego środki trwale podlegają amortyzacji według zasad używanych przez Grupę do własnych składników majątku. Jeżeli brak jest wiarygodnej pewności, że po zakończeniu umowy leasingu Grupa otrzyma prawo własności, aktywa są amortyzowane w okresie krótszym spośród okresu leasingu i okresu ekonomicznej użyteczności.

		2017	2016
Okres		Wartość nominalna minimalnych opłat	Wartość nominalna minimalnych opłat
Do 1 roku	Krótkoterminowe	6 947	5 405
1 - 5 lat	Długoterminowe	6 978	5 799
		13 925	11 204
Koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego		665	522
Wartość bieżąca minimalnych opłat		13 260	10 682

3.6. AKTYWA STANOWIĄCE ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU ZADŁUŻENIA

Na 31 grudnia 2017 r. zabezpieczenia zobowiązań z tytułu zadłużenia na rzeczowych aktywach trwałych o łącznej wartości 3 795 tys. zł (31 grudnia 2016 r. – 3 909 tys. zł) stanowiły następujące aktywa:

	2017	2016
Rzeczowe aktywa trwale	3 795	3 909
Zapasy	-	-
Aktywa przeznaczone do zbycia	-	-
Pozostałe	-	-
Razem	3 795	3 909

Informacje dotyczące zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek zawarto w nocie 3.4.

3. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM I ZADŁUŻENIE

3.7. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	Aktywa warunkowe		Zobowiązania warunkowe	
	2017	2016	2017	2016
Pozostałe jednostki				
Gwarancje i poręczenia	95 227	113 877	448 316	461 525
Weksle	5 720	-	11 478	7 344
Sprawy sporne	-	-	46 682	41 935
W tym sprawa przeciwko MPL Modlin	-	-	34 381	34 381
Razem	100 947	113 877	506 476	510 804

Aktywa warunkowe obejmują otrzymane przez Grupę od podwykonawców gwarancje i poręczenia z tytułu gwarancji dobrego wykonania oraz rękojmi.

Zobowiązania warunkowe Grupy natomiast dotyczą przede wszystkim zleceń udzielenia gwarancji przez Grupę oraz przez banki na rzecz kontrahentów Grupy na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu kontraktów budowlanych, głównie gwarancji dobrego wykonania oraz zobowiązań wadialnych.

3.8. 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 od dnia założenia.

Grupa posiada środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania. Do grupy tej zalicza przede wszystkim środki stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych wystawionych w odniesieniu do realizowanych przez Grupę kontraktów budowlanych oraz zobowiązań z tytułu instrumentów pochodnych, o ile ich termin ograniczenia w dysponowaniu nie przekracza 3 miesięcy.

Grupa wykazuje środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w ramach środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

	2017	2016
Środki pieniężne w kasie	72	120
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	174 682	202 146
Środki pieniężne na rachunkach bankowych o ograniczonej możliwości dysponowania (zabezpieczenie gwarancji bankowych)	15 416	19 007
Inne środki pieniężne	-	36 000
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	190 170	257 273

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

4.1. SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE

Grupa na podstawie raportowania zarządczego przedstawianego głównemu decydentowi operacyjnemu (tj. Zarządowi Jednostki Dominującej) zidentyfikowała pięć podstawowych segmentów sprawozdawczych:

- budownictwo kubaturowe w kraju,
- budownictwo kubaturowe za granicą,
- budownictwo inżynieryjno-drogowe,
- budownictwo przemysłu,
- segment pozostały.

W roku 2017 dokonano następujące zmiany w zakresie raportowanych segmentów:

- podział segmentu sprawozdawczego „budownictwo kubaturowe” na dwa odrębne segmenty sprawozdawcze: „budownictwo kubaturowe w kraju” oraz „budownictwo kubaturowe za granicą”. Zmiany wynikają z rosnącego znaczenia budownictwa kubaturowego za granicą z punktu widzenia działalności Grupy.
- działalność developerska, która w roku 2016 nadal spełniała kryteria segmentu operacyjnego została zaklasyfikowana jako działalność zaniechana; dane tej działalności nadal są wykazywane w ramach sprawozdawczości segmentowej lecz wyłączone z sumy obejmującej działalności segmentów kontynuujących działalność.

Podział działalności na poszczególne segmenty został dokonany poprzez kwalifikację poszczególnych spółek Grupy według ich podstawowej, statutowej działalności oraz znaczenia działalności spółek na rzecz segmentu. Taki podział odpowiada rozłożeniu zasadniczych ryzyk oraz zwrotów z poniesionych nakładów.

Dane finansowe przygotowywane dla celów sprawozdawczości zarządczej stanowiące podstawę danych na temat segmentów sprawozdawczych oparte są na tych samych zasadach rachunkowości, jakie stosuje się przy sporządzaniu skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy. Transakcje pomiędzy poszczególnymi segmentami dokonywane są na warunkach rynkowych.

Zarząd analizuje wyniki segmentów przy użyciu kluczowych wskaźników efektywności takich jak EBIT, marża EBIT oraz EBITDA. Należy mieć na uwadze, że nie są to wskaźniki zdefiniowane w MSSF oraz nie stanowią one mierników wystandaryzowanych, dlatego sposoby ich kalkulacji mogą różnić się między różnymi jednostkami na rynku. Grupa definiuje EBIT jako zysk brutto powiększony o koszty finansowe i pomniejszony o przychody finansowe. Marża EBIT definiowana jest jako stosunek EBIT do przychodów ze sprzedaży wyrażony w procentach. EBITDA definiowana jest jako EBIT powiększony o amortyzację w okresie.

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Segment sprawozdawczy	Opis działalności segmentu	Segmenty operacyjne zagregowane w segmencie sprawozdawczym	Przesłanki agregacji segmentów operacyjnych w segmenty sprawozdawcze
Budownictwo kubaturowe w kraju	Wykonawstwo budynków mieszkalnych oraz obiektów biurowych i użyteczności publicznej w Polsce	Segmentem operacyjnym są poszczególne spółki: jednostka dominująca - Erbud S.A., Erbud International Sp. z o.o., Erbud Rzeszów Sp. z o.o. Ponadto do segmentu alokowana jest część działalności jednostki dominującej Erbud S.A. związana z pośrednictwem w zawieraniu umów realizowanych przez spółki zależne na podstawie specyficznie identyfikowalnych faktycznie wygenerowanych przychodów i poniesionych kosztów dotyczących danego segmentu.	Segmenty operacyjne zostały zagregowane na podstawie podobieństwa: - długoterminowych średnich marż brutto; - podobieństwa oferowanych przez spółki produktów i usług, - procesów produkcyjnych, - metod dystrybucji - rodzaju odbiorców.
Budownictwo kubaturowe za granicą	Wykonawstwo budynków mieszkalnych oraz obiektów biurowych i użyteczności publicznej za granicą (głównie Niemcy i Belgia)	Segmentem operacyjnym jest spółka zależna GWI GmbH. Ponadto do segmentu alokowana jest część działalności jednostki dominującej Erbud S.A. związana z pośrednictwem w zawieraniu umów realizowanych przez spółki zależne na podstawie specyficznie identyfikowalnych faktycznie wygenerowanych przychodów i poniesionych kosztów dotyczących danego segmentu oraz część działalności Erbud International Sp. z o.o. według tych samych zasad jak podano w odniesieniu do jednostki dominującej Erbud S.A.	Nie dokonywano agregacji
Budownictwo inżynieryjno-drogowe	Budowa dróg oraz farm wiatrowych	Segmentem operacyjnym jest spółka PBDI S.A.	Nie dokonywano agregacji
Budownictwo przemysłu	Realizacja projektów industrialnych w branży szeroko rozumianego przemysłu	Segmentem operacyjnym jest cała Grupa Erbud Industry, w skład której wchodzi: Erbud Industry Sp. z o.o., Erbud Industry Centrum Sp. z o.o., Erbud Industry Pomorze Sp. z o.o., Erbud Industry Południe Sp. z o.o. Ponadto do segmentu alokowana jest część działalności jednostki dominującej Erbud S.A. według tych samych zasad jak podano w odniesieniu do segmentu „budownictwo kubaturowe za granicą”.	Nie dokonywano agregacji
Segment pozostały	Usługi szeroko rozumianego wsparcia	Segmentem operacyjnym jest spółka Erbud CUW Sp. z o.o. Ponadto do segmentu alokowana jest część działalności komórek funkcjonalnych jednostki dominującej Erbud S.A.	Nie dokonywano agregacji

**4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW****Główne informacje dotyczące segmentów w okresach sprawozdawczych 01.2017 – 12.2017 i 01.2016 – 12.2016**

Grupa prowadzi działalność w Polsce oraz za granicą (w Niemczech i Belgii). Przychody od klientów zewnętrznych oraz aktywa w żadnym z krajów poza Polską nie są istotne, stąd zostały zagregowane łącznie i wykazane jako „Zagranica”.

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017			Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2016		
	Kraj (Polska)	Zagranica	Razem	Kraj (Polska)	Zagranica	Razem
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych, w tym:						
Przychody z tytułu kontraktów budowlanych	1 577 392	228 067	1 805 459	1 414 019	375 757	1 789 776
Przychody z pozostałych kontraktów z przemysłu	51 772	503	52 275	157 102	1 328	158 430
Przychody pozostałe	11 914	955	12 869	18 090	1 318	19 408
Aktywa trwałe inne niż instrumenty finansowe i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	78 601	2 550	81 151	71 444	2 458	73 902

**4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

Dane dotyczące przychodów i wyników oraz aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów sprawozdawczych przedstawiono w poniższej tabeli.

						Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017
	Budownictwo kubaturowe w kraju	Budownictwo kubaturowe za granicą	Budownictwo inżynieryjno-drogowe	Segment przemysłu	Segmenty - pozostałe	Razem działalność kontynuowana
Przychody razem						
Sprzedaż między segmentami	-	-	(62 256)	(62 148)	(11 222)	(135 626)
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	1 196 731	226 389	219 011	287 617	11 337	1 941 085
Przychody ze sprzedaży razem	1 196 731	226 389	156 755	225 469	115	1 805 459
Wyniki segmentów oraz uzgodnienie do zysku brutto Grupy przed działalnością zaniechaną						
Koszt własny sprzedaży	1 123 308	217 298	131 667	201 552	-	1 673 825
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(49 902)	(7 001)	(11 341)	(21 276)	(4 397)	(93 917)
Wynik segmentu – EBIT	23 521	2 090	13 747	2 641	(4 282)	37 717
Marża EBIT	2,00%	1,00%	6,00%	1,00%	-38,00%	2,00%
Wynik na działalności finansowej	(4 079)	(1 918)	(151)	(1 181)	5	(7 324)
Wynik brutto bez działalności zaniechanej	19 442	172	13 596	1 460	(4 277)	30 393
Podatek dochodowy	3 520	(390)	2 839	325	167	6 461
Wynik netto bez działalności zaniechanej	15 922	562	10 757	1 135	(4 444)	23 932
Amortyzacja	3 051	836	2 890	3 695	716	11 188
Wynik segmentu – EBITDA	26 572	2 926	16 637	6 336	(3 566)	48 905
Aktywa i zobowiązania						
Aktywa razem	578 501	137 611	129 515	87 624	9 434	942 685
Zobowiązania razem	429 683	76 352	67 972	80 199	2 623	656 829
Inne istotne pozycje						
Udział w wynikach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności	-	-	(145)	-	-	(145)
Odpisy aktualizujące wartość aktywów	5 734	-	220	58	6	6 018
Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne	1 809	694	492	829	372	4 196
Przychody z tytułu odsetek	1 238	978	749	12	-	2 977
Koszty z tytułu odsetek	4 659	644	125	1 036	15	6 479

**4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**Za okres 12
miesięcy
zakończony
31.12.2016

	Budownictwo kubaturowe w kraju	Budownictwo kubaturowe za granicą	Budownictwo inżynieryjno- drogowe	Segment przemysłu	Segmenty - pozostałe	Razem działalność kontynuowana	Działalność deweloperska - działalność zaniechana w roku 2016
Przychody razem							
Sprzedaż między segmentami	-	-	(15 072)	(83 022)	-	(98 094)	-
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	1 048 504	375 757	156 843	298 098	8 668	1 887 870	59 816
Przychody ze sprzedaży razem	1 048 504	375 757	141 771	215 076	8 668	1 789 776	59 816
Wyniki segmentów oraz uzgodnienie do zysku brutto Grupy przed działalnością zaniechaną							
Koszt własny sprzedaży	977 698	354 041	126 509	193 688	8 348	1 660 284	54 551
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(45 289)	(10 528)	(8 804)	(19 079)	35	(83 665)	(1 225)
Wynik segmentu – EBIT	25 517	11 188	6 458	2 309	355	45 827	4 040
Marża EBIT	2,00%	3,00%	4,00%	1,00%	4,00%	2,00%	7,00%
Wynik na działalności finansowej	(1 881)	(475)	545	(1 193)	397	(2 607)	(820)
Wynik brutto bez działalności zaniechanej	23 636	10 713	7 003	1 116	752	43 220	3 220
Podatek dochodowy	15	5 279	1 480	513	663	7 950	1 040
Wynik netto bez działalności zaniechanej	23 621	5 434	5 523	603	89	35 270	2 180
Amortyzacja	3 189	785	2 759	3 717	446	10 896	830
Wynik segmentu – EBITDA	28 706	11 973	9 217	6 026	801	56 723	4 870
Aktywa i zobowiązania							
Aktywa razem	615 202	140 231	97 567	85 765	8 532	947 297	-
Zobowiązania razem	446 269	96 515	59 751	83 908	49	686 492	-
Inne istotne pozycje							
Udział w wynikach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość aktywów	172	-	1 074	426	-	1 672	4 611
Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne	1 048	1 446	574	659	146	3 873	63
Przychody z tytułu odsetek	1 411	44	958	30	3	2 446	528
Koszty z tytułu odsetek	5 250	1 367	146	1 026	73	7 862	1 207

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

4.2. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY



Grupa osiąga około 96% przychodów z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. Szczegóły dotyczące ujmowania tej grupy przychodów opisano w notcie 2. Pozostałe 4% przychodów to przychody z przemysłu Grupa ujmuje przychody z tego tytułu w okresach miesięcznych. Przychody powyżej 10% w kwocie 220 715 Grupa osiągnęła od kontrahenta Gryffin Real Estate w segmencie budownictwo kubaturowe w kraju.



Główne szacunki w zakresie przychodów dotyczą ujmowania przychodów z tytułu umów o kontrakty budowlane. Zostały one opisane w notcie 2.

Dane liczbowe dotyczące przychodów przedstawiono w notcie 4.1 Segmenty sprawozdawcze.

4.3. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31-12-2017	Za okres 12 miesięcy zakończony 31-12-2016
Usługi obce	1 165 609	1 204 591
Zużycie materiałów i energii	375 089	248 904
Koszty świadczeń pracowniczych	236 916	212 504
Amortyzacja	11 188	10 896
Podatki i opłaty	9 420	9 804
Pozostałe koszty rodzajowe	16 947	18 129
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 233	8 180
Koszty według rodzaju razem	1 818 402	1 713 008
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku i rozliczeń międzyokresowych kosztów dotycząca kontraktów budowlanych	(53 084)	32 842
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(5 488)	(5 236)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(86 005)	(80 330)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	1 673 825	1 660 284

4.4. KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2016
Wynagrodzenia	192 338	173 345
Koszty programów określonych świadczeń po okresie zatrudnienia	-	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	44 578	39 159
Razem	236 916	212 504

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

4.5. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

	2017	2016
Pozostałe przychody operacyjne		
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 102	4 127
Kary, grzywny i odszkodowania	1 986	1 463
Pozostałe	10 547	5 877
	13 635	11 467

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2016
Pozostałe koszty operacyjne		
Nota 7.8. Odpisy aktualizujące wartość należności	8 155	1 774
Nota 7.10. Utworzone / rozwiązane rezerwy	2 942	2 908
Nota 7.10. Koszty postępowania sądowego	119	413
Pozostałe	4 698	4 471
	15 914	9 566

4.6. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

	2017	2016
Przychody finansowe		
Nota 5.1.2. Odsetki		
Z tytułu udzielonych pożyczek	1 915	638
Pozostałe	1 062	1 807
Różnice kursowe	74	4 713
Pozostałe	38	668
	3 089	7 826

	2017	2016
Koszty finansowe		
Odsetki		
Nota 3.5. Od wyemitowanych obligacji	2 962	2 605
Nota 3.4. Od kredytów i pożyczek	2 890	2 851
Pozostałe	627	1 905
Nota 3.4. Bankowa prowizja przygotowawcza dotycząca finansowania w rachunku bieżącym	2 238	2 010
Różnice kursowe	1 136	59
Pozostałe	560	1 003
	10 413	10 433

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

4.7. OPODATKOWANIE



Na obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego składają się dwa elementy: bieżący podatek dochodowy oraz podatek odroczony.

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i zobowiązań, a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, spółki Grupy, stosując metodę bilansową, tworzą: zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do dodatnich różnic przejściowych i ustalają aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do ujemnych różnic kursowych oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia przy zastosowaniu zasady ostrożności.

Zobowiązań oraz aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie ujmuje się w przypadku różnic przejściowych powstających na początkowym ujęciu składnika aktywów bądź zobowiązania w transakcji nie stanowiącej połączenia przedsięwzięć oraz w momencie przeprowadzania transakcji nie mających wpływu ani na wynik księgowy ani podatkowy.



Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego są kompensowane, jeżeli istnieje tytuł prawny uprawniający do skompensowania należności podatkowych i bieżących zobowiązań podatkowych oraz jeżeli odroczony podatek dotyczy podatku nałożonego przez tą samą władzę podatkową na tego samego podatnika. Oznacza to iż aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie w ramach poszczególnych spółek Grupy.



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

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.

Uzgodnienie efektywnej stawki podatku dochodowego przedstawia poniższa tabela:

	2017	2016
Wynik brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	30 393	43 220
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce - 19%	5 775	5 546
Dodatkowe obciążenie wynikające ze stawki przekraczającej 19% w Niemczech	(293)	3 674
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(3)	-
Nadwyżka trwałych kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów nad przychodami niezaliczanymi do dochodu do opodatkowania	982	(1 376)
Podatek wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat, w tym	6 461	7 950
Podatek bieżący	13 208	17 986
Podatek odroczony	(6 747)	(10 036)
Efektywna stopa podatkowa	21,26%	18,39%



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 31 grudnia 2017 (w tys. zł, chyba że podano inaczej)

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Poniższa tabela przedstawia zmiany aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego w roku obrotowym:

		Wpływ na			Wpływ na			
		1 stycznia 2016	Wynik netto	Pozostałe całkowite dochody	31 grudnia 2016	Wynik netto	Pozostałe całkowite dochody	31 grudnia 2017
Aktywa z tytułu podatku odroczonego								
Nota 2.3.	Należności z tytułu kontraktów budowlanych - wycena	23 630	5 510	-	29 140	(13 140)	-	16 000
Nota 7.7.	Rezerwy	6 364	(900)	-	5 464	952	-	6 416
	Strata podatkowa	1 340	(411)	-	929	789	-	1 718
	Marża zrealizowana na sprzedaży wewnątrz Grupy	938	(938)	-	-	-	-	-
	Naliczone wynagrodzenia i obciążenia	702	(274)	-	428	9	-	437
Nota 7.5.	Odpisy aktualizujące wartość należności	1 484	(130)	-	1 354	689	-	2 043
	Inne zobowiązania finansowe	1 582	(226)	-	1 356	211	-	1 567
	Koszty następnych okresów	1 724	(1 153)	-	571	1 696	-	2 267
	Pozostałe	1 236	(585)	-	651	23 045	(148)	23 548
Razem		39 000	893	-	39 893	14 251	(148)	53 996
Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego								
	Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych - wycena	24 615	(2 216)	-	22 399	7 074	-	29 473
	Przeszacowanie aktywów	7 253	(5 169)	-	2 084	(114)	-	1 970
	Koszty finansowe aktywowane	312	(234)	-	78	(78)	-	-
	Wycena bilansowa oraz dyskonto zobowiązań	594	(576)	-	18	109	-	127
	Naliczone odsetki od zadłużenia	-	59	-	59	163	-	222
	Zarachowane przychody	-	-	-	-	(3)	-	(3)
	Pozostałe	1 858	(1 007)	-	851	353	320	1 524
Razem		34 632	(9 143)	-	25 489	7 504	320	33 313
	Kompensata aktywów i zobowiązań	4 368			14 404			20 683
Stan po kompensacie		73 632			19 654			25 345
	Aktywa	39 000			17 029			23 014
	Zobowiązania	34 632			2 625			2 331
Wpływ netto zmian w okresie			10 036	-		6 747	(468)	



4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 r. oraz 31 grudnia 2016 r. nie wystąpiły ujemne pozycje różnic przejściowych od których nie ujęto aktywa z tytułu podatku odroczonego.

W tabeli poniżej zawarto okresy realizacji aktywów i zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

	2017		2016	
	Aktywa	Zobowiązania	Aktywa	Zobowiązania
Krótkoterminowe	20 119	2 331	14 840	2 625
Długoterminowe	2 895	-	2 189	-
Razem	23 014	2 331	17 029	2 625

Informacje na temat kwot należności i zobowiązań z tytułu podatku dochodowego przedstawiono w notce 7.5 oraz 7.9.

5. INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM**5. INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM****5.1. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**

Grupa posiada następujące kategorie instrumentów finansowych:

- Pożyczki i należności;
- Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu;
- Instrumenty pochodne wyznaczonych jako instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń.

Pożyczki i należności stanowią przede wszystkim:

Nota 5.1.2. Aktywa finansowe – udzielone pożyczki

Nota 2.2. Należności z tytułu kontraktów budowlanych – kaucje

Nota 7.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz należności pozostałe

Należności z tytułu kontraktów budowlanych – wycena

Nota 3.9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu obejmują głównie:

Nota 2.2. Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych – kaucje

Nota 2.3. Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych – wycena

Nota 7.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania pozostałe

Noty 3.3. – Zadłużenie
3.6.

Instrumenty pochodne wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń dotyczą pochodnych instrumentów finansowych, w odniesieniu do których Grupa stosuje rachunkowość zabezpieczeń (nota 5.2.).

Zasady rachunkowości dotyczące wymienionych pozycji zamieszczono w notach objaśniających zgodnie ze wskazanym powyżej odniesieniem.

W tabeli poniżej przedstawiono wartość bilansową istotnych grup aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w podziale na kategorie. Wartość bilansowa posiadanych przez Grupę aktywów finansowych i zobowiązań finansowych przedstawionych w poniższych tabelach nie różniła się istotnie od ich wartości godziwej w obu prezentowanych okresach.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 31 grudnia 2017 (w tys. zł, chyba że podano inaczej)

5. INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Linia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	Kategorie instrumentów finansowych			Razem istotne kategorie
	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane wg amortyzowanego kosztu	Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych – rachunkowość zabezpieczeń	
2017				
Nota 5.1.2 Aktywa finansowe - Udzielone pożyczki	15 583	-	-	15 583
Aktywa finansowe - zabezpieczone gwarancje	3 951	-	-	3 951
Nota 2.2. Należności z tytułu kontraktów budowlanych – kaucje	59 581	-	-	59 581
Nota 7.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz należności pozostałe (z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego)	385 310	-	-	385 310
Nota 2.3. Należności z tytułu kontraktów budowlanych – wycena	171 638	-	-	171 638
Nota 3.9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty [przeniesiono do kategorii Pożyczki i należności]	190 170	-	-	190 170
Nota 2.2. Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych – kaucje	-	104 496	-	104 496
Nota 2.3. Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych – wycena	-	80 145	-	80 145
Nota 2.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania pozostałe (z wyjątkiem zobowiązań z tytułu podatku dochodowego)	-	305 564	-	305 564
Nota 3.3. Zadłużenie	-	117 403	-	117 403
Razem	826 233	607 608	-	1 433 841
2016				
Nota 5.1.2 Aktywa finansowe - Udzielone pożyczki	22 788	-	-	22 788
Aktywa finansowe - zabezpieczone gwarancje	2 386	-	-	2 386
Nota 2.2. Należności z tytułu kontraktów budowlanych – kaucje	44 829	-	-	44 829
Nota 7.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz należności pozostałe (z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego)	390 083	-	-	390 083
Nota 2.3. Należności z tytułu kontraktów budowlanych – wycena	127 600	-	-	127 600
Nota 3.9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty [przeniesiono do kategorii Pożyczki i należności]	257 273	-	-	257 273
Nota 2.2. Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych – kaucje	-	96 718	-	96 718
Nota 2.3. Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych – wycena	-	110 144	-	110 144
Nota 2.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania pozostałe (z wyjątkiem zobowiązań z tytułu podatku dochodowego)	-	298 614	-	298 614
Nota 3.3. Zadłużenie	-	114 600	-	114 600
Razem	844 959	620 076	-	1 465 035



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 31 grudnia 2017 (w tys. zł, chyba że podano inaczej)

5. INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

		Kategorie instrumentów finansowych			
		Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych – rachunkowość zabezpieczeń	Razem istotne kategorie
2017					
Wpływ na rachunek wyników					
Nota 4.6.	Przychody finansowe/(koszty finansowe) – odsetki	1 408	(4 910)	-	(3 502)
Nota 4.6.	Przychody finansowe/(koszty finansowe) - różnice kursowe	(823)	(239)	-	(1 062)
	Reklasyfikacja z pozostałych całkowitych dochodów w związku z realizacją pochodnych instrumentów finansowych (rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych)	-	-	-	-
Nota 4.5.	Pozostałe przychody operacyjne/(Pozostałe koszty operacyjne) - rozwiązanie/(utworzenie) odpisów aktualizujących należności	5 954	64	-	6 018
		6 539	(5 085)	-	1 454
Wpływ na pozostałe całkowite dochody					
	Zyski/(straty) z wyceny instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-	-	-
		-	-	-	-
	Razem	6 539	(5 085)	-	1 454
2016					
Wpływ na rachunek wyników					
Nota 4.6.	Przychody finansowe/(koszty finansowe) – odsetki	1 096	(6 012)	-	(4 916)
Nota 4.6.	Przychody finansowe/(koszty finansowe) - różnice kursowe	3 338	1 316	-	4 654
	Reklasyfikacja z pozostałych całkowitych dochodów w związku z realizacją pochodnych instrumentów finansowych (rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych)	-	44	-	44
Nota 4.5.	Pozostałe przychody operacyjne/(Pozostałe koszty operacyjne) - rozwiązanie/(utworzenie) odpisów aktualizujących należności	(1 757)	-	-	(1 757)
		2 677	(4 652)	-	(1 975)
Wpływ na pozostałe całkowite dochody					
	Zyski/(straty) z wyceny instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-	-	-
		-	-	-	-
	Razem	2 677	(4 652)	-	(1 975)

**5. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym****5.1.1. AKTYWA FINANSOWE**

Grupa posiadała na 31 grudnia następujące pozycje wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako aktywa finansowe:

	2017	2016
Nota 5.1.2. Udzielone pożyczki	15 583	22 788
Pozostałe	4 448	2 903
Razem	20 031	25 691
Długoterminowe	8 900	2 903
Krótkoterminowe	11 131	22 788

5.1.2. AKTYWA FINANSOWE – UDZIELONE POŻYCZKI

Udzielone pożyczki ujmuje się początkowo według wartości godziwej powiększonej o koszty transakcyjne, a następnie wycenia się je według zamortyzowanego kosztu, z uwzględnieniem ewentualnego odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości.

Kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości udzielonych pożyczek jest równa różnicy pomiędzy wartością bilansową tych należności a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych z ich tytułu, zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej efektywnej stopy procentowej (tj. stopy procentowej ustalonej przy początkowym ujęciu).

Pożyczkobiorca	Waluta pożyczki	Oprocentowanie	Termin spłaty	2017	2016
Grabianowski	EUR	4	31.12.2018	170	262
X2 GmbH	EUR	5	31.12.2018	10 960	10 053
Wento Operations Cyprus Limited	PLN	Wbor 1Y+4%	23.06.2019	3 603	5 409
Efektywność Energetyczna dla Polski Sp. Z o.o.	PLN	0,1	18.12.2027	850	-
Budlex Sp. Z o.o.	0	0	0	-	7 064
Razem, w tym:				15 583	22 788
Długoterminowe				4 452	-
Krótkoterminowe				11 131	22 788

W odniesieniu do udzielonych pożyczek nie stwierdzono utraty wartości. Pożyczki nie są przeterminowane na dzień bilansowy. Z udzielonymi pożyczkami wiąże się ryzyko kredytowe oraz ryzyko zmiany stóp procentowych, które zostały opisane odpowiednio.



5. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

5.2. POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE



Wszystkie posiadane przez Grupę pochodne instrumenty finansowe są instrumentami zabezpieczającymi w ramach stosowanej przez Grupę rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych.

Grupa zabezpiecza przepływy pieniężne wynikające z udzielonych przez Grupę pożyczek oraz wpływów z tytułu umów o kontrakty budowlane zawarte z kontrahentami. Zmiany wartości godziwej pochodnych instrumentów finansowych w części stanowiącej efektywne zabezpieczenie odnosi się bezpośrednio na kapitał z aktualizacji wyceny. Część nieskuteczna odnoszona jest w rachunek wyników w pozycję przychody finansowe lub koszty finansowe. W okresie, w którym pozycja zabezpieczana pochodnym instrumentem finansowym wpływa na wynik finansowy, przeniesieniu do sprawozdania z wyniku podlega również kwota dotycząca tego instrumentu uprzednio ujęta w pozostałych całkowitych dochodów.

Szczegóły dotyczące posiadanych przez Grupę pochodnych instrumentów finansowych zaprezentowano w tabeli poniżej.



5. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

Pozycja zabezpieczana	Zabezpieczane ryzyko	Opis instrumentów finansowych wyznaczonych jako instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń	2017			2016		
			Wartość bazowa instrumentu pochodnego	Przewidywany okres wystąpienia zabezpieczanych przepływów i ich wpływu na wynik finansowy	Wartość bilansowa instrumentu zabezpieczającego - Aktywa / (Zobowiązania)	Wartość bazowa instrumentu pochodnego	Przewidywany okres wystąpienia zabezpieczanych przepływów i ich wpływu na wynik finansowy	Wartość bilansowa instrumentu zabezpieczającego - Aktywa / (Zobowiązania)
Zabezpieczenie kontraktu budowlanego z Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp.k. na budowę budynków B i C oraz na roboty dodatkowe w budynku D kompleksu Centrum Praskie Koneser przy ul. Żąbkowskiej w Warszawie wraz z towarzyszącą infrastrukturą – ustanowienie instrumentu zabezpieczającego	zabezpieczenie ryzyka przepływów pieniężnych związanych z przyszłymi przepływami w walucie obcej.	kontrakty forward zawarte z mBankiem S.A. oraz ING Bankiem S.A. w dniu 21.12.2016r. które w sumie z jednym kursem forward dla wszystkich przepływów (tzw. „parforward”).	29 941	10-03-2017 do 10-04-2018	2 062	0	10-03-2017 do 10-04-2018	(415)
Zabezpieczenie kontraktu budowlanego, o którym mowa w Aneksie z dnia 19.12.2017 do umowy z Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp.k. na budowę budynków B i C oraz na roboty dodatkowe w budynku D kompleksu Centrum Praskie Koneser przy ul. Żąbkowskiej w Warszawie wraz z towarzyszącą infrastrukturą – ustanowienie instrumentu zabezpieczającego	zabezpieczenie ryzyka przepływów pieniężnych związanych z przyszłymi przepływami w walucie obcej.	kontrakty forward zawarte z mBankiem S.A. w dniu 19.12.2017r. z jednym kursem forward dla wszystkich przepływów (tzw. „parforward”).	28 811	31-12-2017 do 9-10-2018	113	0	0	-



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 31 grudnia 2017 (w tys. zł, chyba że podano inaczej)

5. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

Zabezpieczenie kontraktu budowlanego z Ghelamco Poland sp. z o.o. sp.k. na budowę budynku biurowego klasy "A+" oraz modernizację dwóch istniejących budynków w całości składających się na inwestycję pod nazwą: "Nowa Formiśnia" Centrum Biurowo – Konferencyjne – ustanowienie instrumentu zabezpieczającego	zabezpieczenie ryzyka przepływów pieniężnych związanych z przyszłymi przepływami w walucie obcej.	kontrakt forward zawarty z mBankiem S.A. w dniu 10.12.2015r. z jednym kursem forward dla wszystkich przepływów (tzw. „parforward”).	50 762	8-02-2016 do 9-10-2017	-	32 775	8-02-2016 do 9-10-2017	(376)
Zabezpieczenie kontraktu budowlanego z Hala Koszyki Grayson Investments sp. z o.o. sp.k. – ustanowienie instrumentu zabezpieczającego	zabezpieczenie ryzyka przepływów pieniężnych związanych z przyszłymi przepływami w walucie obcej.	kontrakt forward zawarty z ING Bankiem Śląskim S.A. w dniu 14.08.2014r. z jednym kursem forward dla wszystkich przepływów (tzw. „parforward”).	0	0	-	62 547	14-11-2014 do 12-08-2016	-
0	0	0	0	0	-	0	0	-
Razem, w tym:					2 175			(791)
Aktywa finansowe					5 085			900
Zobowiązania finansowe					2 910			1 691



5. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

Zawarte instrumenty pochodne wykorzystywane są w celu ograniczenia ekspozycji Grupy na ryzyko walutowe. Dalsze informacje na temat zarządzania ryzykiem walutowym przedstawiono w notce 5.3.1.

Ponadto instrumenty pochodne stanowiące aktywa narażają Grupę na ryzyko kredytowe. Na dzień bilansowy oraz okres porównawczy nie występowały istotne pozycje instrumentów pochodnych w pozycji aktywów.

Pochodne instrumenty finansowe posiadane przez Grupę – kontrakty forward – wyceniane są do wartości godziwej i klasyfikowane do poziomu 2 w hierarchii wartości godziwej, tj. wyceniane są w oparciu o obserwowalne dane wejściowe inne niż ceny notowane. Do wyceny używa się modelu Prospektywny test skuteczności zabezpieczenia: zastosowano metodę tzw. „dollar offset method”) przy zastosowaniu tzw. hipotetycznego instrumentu pochodnego. Na potrzeby testu prospektywnego stosuje się historyczne stawki rynkowe kursów walutowych i stóp procentowych na comiesięczne daty poprzedzające datę bilansową. Dla każdej z wyżej opisanych dat historycznych oblicza się skumulowaną zmianę wartości godziwej hipotetycznego instrumentu pochodnego i porównuje ze skumulowaną zmianą wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego. Retrospektywny test skuteczności zabezpieczenia: stosuje się metodę „dollar offset method”, przy zastosowaniu hipotetycznego instrumentu pochodnego, przy czym mierzy się relację skumulowanych zmian wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego do skumulowanych zmian hipotetycznego instrumentu pochodnego.

Zmiany wartości godziwej finansowych instrumentów pochodnych wyznaczonych do zabezpieczenia przepływów pieniężnych w części stanowiącej efektywne zabezpieczenie odnosi się bezpośrednio na kapitał z aktualizacji wyceny. Zmiany wartości godziwej finansowych instrumentów pochodnych wyznaczonych do zabezpieczenia przepływów pieniężnych w części nie stanowiącej efektywnego zabezpieczenia zalicza się do pozostałych przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

W momencie ustanowienia zabezpieczenia Spółka formalnie wyznacza i dokumentuje powiązanie zabezpieczające, jak również cel zarządzania ryzykiem oraz strategię ustanowienia zabezpieczenia. Dokumentacja ta zawiera: (i) identyfikację instrumentu zabezpieczającego, (ii) identyfikację zabezpieczanej pozycji lub transakcji, (iii) określenie charakteru zabezpieczanego ryzyka oraz (iv) określenie sposobu oceny efektywności instrumentu zabezpieczającego w kompensowaniu zagrożenia zmianami wartości godziwej zabezpieczanej pozycji lub przepływów pieniężnych związanych z zabezpieczanym ryzykiem.

Na dzień bilansowy zabezpieczenie przepływów było wysoce skuteczne. Równocześnie oczekuje się, że zabezpieczenie będzie wysoce skuteczne w kompensowaniu zmian wartości godziwej lub przepływów pieniężnych wynikających z zabezpieczanego ryzyka. Efektywność zabezpieczenia jest oceniana na bieżąco w celu sprawdzenia, czy jest ono wysoce efektywne we wszystkich okresach sprawozdawczych, na które zostało ustanowione.

5.3. ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Grupa Erbud w toku prowadzonej działalności narażona jest na następujące istotne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko stóp procentowych), ryzyko kredytowe oraz ryzyko płynności. Za ustalenie zasad zarządzania powyższymi ryzykami oraz ich weryfikację odpowiada Zarząd Jednostki Dominującej.

**5. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym****5.3.1. RYZYKO RYNKOWE – RYZYKO WALUTOWE**

W ramach podstawowej działalności operacyjnej spółki wchodzące w skład Grupy zawierają kontrakty budowlane, które są denominowane w EUR. Przyjęta przez Zarząd polityka zarządzania ryzykiem walutowym polega na dopasowaniu waluty kontraktu do waluty wydatków związanych z tym kontraktem. Kontrakty realizowane na terenie Polski Grupa zawiera w większości przypadków w PLN, natomiast kontrakty realizowane za granicą zawierane są w EUR.

W odniesieniu do należności i zobowiązań wynikających z zawartych kontraktów budowlanych, z tytułu których nastąpią płatności w EUR oraz w odniesieniu do udzielonych pożyczek denominowanych w EUR, Grupa stosuje zabezpieczenia kontraktami forward na walutę EUR w ramach rachunkowości zabezpieczeń.

2017						
		Ekspozycja na ryzyko walutowe (tys. PLN)	Wpływ na sprawozdanie z wyniku w tys. PLN		Wpływ na pozostałe całkowite dochody w tys. PLN	
			zmiana kursu +10%	zmiana kursu -10%	zmiana kursu +10%	zmiana kursu -10%
Aktywa						
Nota 3.9.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16 654	1 665	(1 665)	-	-
	Kwoty na rachunkach powierniczych	-	-	-	-	-
Nota 7.5.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz należności pozostałe	28 788	2 879	(2 879)	-	-
Nota 2.2.	Należności z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	9 330	933	(933)	-	-
Nota 5.1.2.	Aktywa finansowe - udzielone pożyczki	507	51	(51)	-	-
Zobowiązania						
Nota 3.3.	Zadłużenie	-	-	-	-	-
Nota 7.9.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania pozostałe	3 710	371	(371)	-	-
Nota 2.2.	Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	92	9	(9)	-	-
Wpływ zmian kursów - aktywa i zobowiązania razem		59 081	5 908	(5 908)	-	-
Wpływ pozycji zabezpieczających ryzyko walutowe (rachunkowość zabezpieczeń)		-	-	-	-	-
Wpływ zmian kursów po uwzględnieniu pozycji zabezpieczających ryzyko walutowe		59 081	5 908	(5 908)	-	-

**5. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym**

2016

	Ekspozycja na ryzyko walutowe (tys. PLN)	Wpływ na sprawozdanie z wyniku w tys. PLN		Wpływ na pozostałe całkowite dochody w tys. PLN	
		zmiana kursu +10%	zmiana kursu -10%	zmiana kursu +10%	zmiana kursu -10%
Aktywa					
Nota 3.9.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	42 722	4 272	(4 272)	-
	Kwoty na rachunkach powierniczych	-	-	-	-
Nota 7.5.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz należności pozostałe	27 082	2 708	(2 708)	-
Nota 2.2.	Należności z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	3 621	362	(362)	-
Nota 5.1.2.	Aktywa finansowe - udzielone pożyczki	-	-	-	-
Zobowiązania					
Nota 3.3.	Zadłużenie	-	-	-	-
Nota 7.9.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania pozostałe	5 074	507	(507)	-
Nota 2.2.	Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	-	-	-	-
Wpływ zmian kursów - aktywa i zobowiązania razem		78 499	7 849	(7 849)	-
Wpływ pozycji zabezpieczających ryzyko walutowe (rachunkowość zabezpieczeń)		-	-	-	-
Wpływ zmian kursów po uwzględnieniu pozycji zabezpieczających ryzyko walutowe		78 499	7 849	(7 849)	-

5.3.2. RYZYKO RYNKOWE – RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez spółki Grupy z zadłużenia, tj. kredytów bankowych i pożyczek (nota 3.4.), wyemitowanych obligacji (nota 3.5.) oraz leasingu finansowego (nota 3.6.).

Ponadto Grupa lokuje wolne środki pieniężne częściowo w inwestycje o zmiennej stopie procentowej (lokaty) oraz udziela pożyczek oprocentowanych głównie według stopy zmiennej.

Aktywa i zobowiązania oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, narażają Grupę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych. Natomiast oprocentowane według stopy stałej narażają Grupę na ryzyko zmiany wartości godziwej, niemniej jednak ze względu na fakt, iż Grupa nie wycenia tych pozycji do wartości godziwej, wpływ ten nie jest odzwierciedlany w sprawozdaniu finansowym.

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 31 grudnia 2017 (w tys. zł, chyba że podano inaczej)

5. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

Analizę wrażliwości pozycji oprocentowanych zmienną stopą procentową na zmiany stopy procentowej zaprezentowano w poniższej tabeli.

	2017			2016		
	Wartość bilansowa pozycji oprocentowana zmienną stopą procentową	Wpływ na sprawozdanie z wyniku		Wartość bilansowa pozycji oprocentowana zmienną stopą procentową	Wpływ na sprawozdanie z wyniku	
		+100 pb	-100 pb		+100 pb	-100 pb
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	190 170	1 902	(1 902)	236 292	2 363	(2 363)
Aktywa finansowe - Udzielone pożyczki	15 413	154	(154)	22 526	225	(225)
Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek	48 193	482	(482)	51 918	519	(519)
Zadłużenie z tytułu wyemitowanych obligacji	55 950	560	(560)	52 000	520	(520)
Zadłużenie z tytułu leasingu finansowego	13 260	133	(133)	10 682	107	(107)
Wpływ razem		3 231	(3 231)		3 734	(3 734)

5.3.3.RYZYKO KREDYTOWE

Aktywami finansowymi Grupy, które są narażone na ryzyko kredytowe są głównie pozycje wymienione w tabeli poniżej.

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe odpowiadająca wartości bilansowej pozycji

	2017	2016
Nota 3.9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	190 170	257 273
Nota 5.1.2. Aktywa finansowe – udzielone pożyczki	15 583	22 788
Nota 7.5. Należności z tytułu dostaw i usług	368 373	370 057
Nota 2.2. Należności z tytułu kontraktów budowlanych – kaucje	59 581	44 829
Nota 2.3. Należności z tytułu kontraktów budowlanych – wycena	171 638	127 600
Razem	805 345	822 547



5. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Grupa minimalizuje ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami poprzez dywersyfikację banków, z którymi zawierane są transakcje lokacyjne. Grupa współpracuje z instytucjami finansowymi o wysokiej wiarygodności, zgodnie z informacjami w tabeli poniżej, nie powodując przy tym znacznej koncentracji ryzyka kredytowego.

Według agencji ratingowej Euro Rating

Banki o ratingu AAA
Banki o ratingu A-
Banki o ratingu BBB+

2017
43,00%
21,00%
36,00%
100,00%

Na 31 grudnia 2017r. wartość aktywów pieniężnych i ich ekwiwalentów ulokowana w jednej instytucji finansowej nie przekraczała 43% całego salda.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz należności z tytułu kontraktów budowlanych

W celu ochrony przed ryzykiem kredytowym wynikającym z należności związanych z realizacją kontraktów budowlanych (tj. należności z tytułu dostaw i usług, należności z tytułu kontraktów budowlanych – kaucji oraz z wyceny kontraktów budowlanych), w Grupie funkcjonuje polityka oceny i weryfikacji ryzyka kredytowego związanego ze wszystkimi kontraktami, zarówno na etapie przed ofertowym, 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.

W Grupie nie występuje koncentracja ryzyka kredytowego związana z należnościami z tytułu dostaw i usług oraz należnościami z tytułu kontraktów budowlanych – kaucji oraz z wyceny kontraktów budowlanych.

Zmiany odpisu aktualizującego wartość należności oraz strukturę wiekową należności przeterminowanych zaprezentowano w nocie 7.5.

5.3.4. RYZYKO PŁYNNOŚCI

W celu ograniczenia ryzyka utraty płynności, Grupa utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych oraz zbywalnych papierów wartościowych, a także zawiera 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.

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.



5. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

	2017						
	Poniżej 3 miesięcy	3-12 miesięcy	1-5 lat	Powyżej 5 lat	Razem przepływy niezdyskontowane	Dyskonto	Wartości bilansowe
Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek	11 287	32 672	4 233	-	48 192	-	48 192
Zadłużenie z tytułu wyemitowanych obligacji	-	3 950	52 000	-	55 950	-	55 950
Zadłużenie z tytułu leasingu finansowego	1 017	5 438	6 806	-	13 261	-	13 261
Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	3 313	93 202	8 528	-	105 043	547	104 496
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	69 528	193 358	-	-	262 886	-	262 886
Pochodne instrumenty finansowe - zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-
Razem	85 145	328 620	71 567	-	485 332	547	484 785

	2016						
	Poniżej 3 miesięcy	3-12 miesięcy	1-5 lat	Powyżej 5 lat	Razem przepływy niezdyskontowane	Dyskonto	Wartości bilansowe
Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek	469	43 447	8 002	-	51 918	-	51 918
Zadłużenie z tytułu wyemitowanych obligacji	-	-	53 312	-	53 312	1 312	52 000
Zadłużenie z tytułu leasingu finansowego	428	4 598	5 656	-	10 682	-	10 682
Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	-	89 130	8 071	-	97 201	483	96 718
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	245 829	-	-	-	245 829	-	245 829
Pochodne instrumenty finansowe - zobowiązania	-	846	-	-	846	-	846
Razem	246 726	138 021	75 041	-	459 788	1 795	457 993



6. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

6. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W roku 2016 nastąpiła sprzedaż spółek zależnych z grupy Budlex. W związku z tym zdarzeniem wystąpiła w działalność zaniechana w rozumieniu MSSF 5 w odniesieniu do działalności deweloperskiej prowadzonej dotychczas przez Grupę.

W tabeli poniżej zaprezentowano szczegóły dotyczące wyniku netto z działalności zaniechanej.

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31-12-2017	Za okres 12 miesięcy zakończony 31-12-2016
DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA		
Przychody ze sprzedaży	-	59 816
Koszty sprzedanych produktów i usług oraz towarów i materiałów	-	54 551
Koszty sprzedaży	-	1 719
Koszty ogólnego zarządu	-	1 550
Pozostałe przychody operacyjne	-	2 171
Pozostałe koszty operacyjne	-	127
Udział w zyskach/stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
Przychody finansowe	-	750
Koszty finansowe	-	1 570
Wynik brutto	-	3 220
Podatek dochodowy	-	1 040
Wynik netto z działalności zaniechanej	-	2 180

W skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych działalności zaniechanej dotyczą następujące wartości:

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31-12-2017	Za okres 12 miesięcy zakończony 31-12-2016
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-	(1 811)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	10 816
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-	(38 955)
Przepływy pieniężne netto z działalności zaniechanej razem	-	(29 950)

7. Noty pozostałe

7. NOTY POZOSTAŁE

7.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE



Najistotniejsze pozycje rzeczowych aktywów trwałych stanowią środki transportu oraz urządzenia techniczne i maszyny związane przede wszystkim z budownictwem obiektów użyteczności publicznej, handlowej, mieszkaniowej i przemysłowej. Poza tym Grupa posiada również budynki i budowle oraz grunty.

Rzeczowe aktywa trwałe wycenia się w cenie nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Polityka dotycząca oceny utraty wartości przedstawiona została w notce 7.3.

W wartości początkowej rzeczowych aktywów trwałych Grupa ujmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdolnego do używania. Do wartości początkowej zalicza się również koszt części zamiennych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania, tj. Grupa oczekuje, że części zamienne będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż jeden rok i jest możliwe ich przypisanie do konkretnej pozycji rzeczowych aktywów trwałych.

Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w wyniku finansowym w momencie poniesienia, z wyjątkiem sytuacji, gdy koszty te powodują zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danej pozycji rzeczowych aktywów trwałych – wówczas poniesione koszty zwiększają wartość początkową tej pozycji.



Grupa corocznie dokonuje weryfikacji wartości końcowej, okresu użytkowania oraz metody amortyzacji składników rzeczowych aktywów trwałych.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości poniesionych kosztów bezpośrednio związanych z 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.



Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowych aktywów trwałych. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

**7. Noty pozostałe**

Na 31 grudnia Grupa posiadała następujące grupy rzeczowych aktywów trwałych:

Grupa rzeczowych aktywów trwałych	2017			2016		
	Wartość brutto	Umorzenie i odpisy aktualizujące	Wartość netto	Wartość brutto	Umorzenie i odpisy aktualizujące	Wartość netto
Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	8 496	395	8 101	8 802	103	8 699
Budynki i budowle	18 376	6 930	11 446	16 730	6 229	10 501
Urządzenia techniczne i maszyny	34 206	26 121	8 085	27 093	17 170	9 923
w tym leasing finansowy	13 325	9 887	3 438	12 908	8 445	4 463
Środki transportu	45 206	27 494	17 712	36 933	22 965	13 968
w tym leasing finansowy	36 702	21 120	15 582	29 142	17 793	11 349
Inne środki trwałe	8 084	6 307	1 777	6 045	4 245	1 800
Środki trwałe w budowie	-	-	-	1 132	-	1 132
Pozostałe	5 607	3 445	2 162	5 343	3 335	2 008
Razem	119 975	70 692	49 283	102 078	54 047	48 031

Grupa zawarła umowy leasingu finansowego na przeciętny okres 5 lat. Umowy te zawierają opcję przedłużenia po zakończeniu okresu podstawowego. Dodatkowo zawarte umowy dają Grupie prawo odkupienia przedmiotu leasingu po zakończeniu umowy.

Zadłużenie z tytułu leasingu finansowego opisano w notcie 3.6.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 31 grudnia 2017 (w tys. zł, chyba że podano inaczej)

7. Noty pozostałe

	Grunty w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Pozostałe	Razem
Wartość netto na 1 stycznia 2016 r.	5 780	8 646	11 870	14 518	2 979	2 150	2 283	48 226
Zwiększenia:								
Zakup	-	559	1 030	1 148	874	-	261	3 872
Leasing finansowy	-	-	385	3 815	-	-	-	4 200
Pozostałe, w tym korekty reklasifikacyjne	3 904	2 046	77	24	-	(913)	-	5 138
Zmniejszenia:								
Amortyzacja	28	795	3 194	4 615	1 730	-	534	10 896
Sprzedaż oraz likwidacja	-	37	131	314	51	105	-	638
Przemieszczenia wewnętrzne na pozycję	-	-	6	96	2	-	-	104
Aktywa sprzedanej spółki zależnej	957	(82)	108	512	225	-	-	1 720
Pozostałe	-	-	-	-	45	-	2	47
Wartość netto na 31 grudnia 2016 r.	8 699	10 501	9 923	13 968	1 800	1 132	2 008	48 031
Zwiększenia:								
Zakup	-	667	963	468	1 162	-	936	4 196
Leasing finansowy	-	-	525	9 783	-	-	-	10 308
Pozostałe, w tym korekty reklasifikacyjne	-	1 167	-	-	-	-	-	1 167
Zmniejszenia:								
Amortyzacja	27	866	3 296	5 170	1 139	-	690	11 188
Sprzedaż oraz likwidacja	538	23	22	262	3	-	92	940
Przemieszczenia wewnętrzne na pozycję	-	-	-	9	-	1 132	-	1 141
Pozostałe	34	-	-	995	-	-	-	1 029
Różnice kursowe z przeliczenia	1	-	(8)	(71)	(43)	-	-	(121)
Wartość netto na 31 grudnia 2017 r.	8 101	11 446	8 085	17 712	1 777	-	2 162	49 283

Amortyzacja

	2017	2016
Koszty ogólnego zarządu	5 085	7 494
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	6 103	3 402
Razem	11 188	10 896

**7. Noty pozostałe****Planowane nakłady inwestycyjne**

Na 31 grudnia 2017r. planowane przez Grupę nakłady inwestycyjne wynosiły 43 233 tys. zł (na 31 grudnia 2016r. 3 800 tys. zł).

7.1.1. KWOTY ZOBOWIĄZAŃ UMOWNYCH ZACIĄGNIĘTYCH W CELU NABYCIA RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

Na dzień 31 grudnia 2017r. Grupa nie posiadała umownych zobowiązań związanych z umowami zakupu aktywów trwałych (na 31 grudnia 2016r. Grupa nie posiadała takich zobowiązań).

7.2. WARTOŚĆ FIRMY

Wartość firmy powstaje w wyniku rozliczenia nabycia przedsięwzięć metodą nabycia – szczegóły opisano poniżej.

Zasady rachunkowości dotyczące utraty wartości firmy opisano w notce 7.3.

Wartość firmy na początek okresu

Zwiększenia

Różnice kursowe z przeliczenia

Wartość firmy na koniec okresu**W tym z tytułu nabycia:**

Przedsiębiorstwa Budownictwa Drogowo – Inżynieryjnego S.A.

Pozostałe

2017	2016
22 968	22 968
-	-
-	-
22 968	22 968
18 274	18 274
4 694	4 694

7.3. UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH

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 na najniższym możliwym poziomie, tj. dla pojedynczego składnika aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do której dany składnik aktywów należy.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy ocenia się, czy istnieją obiektywne przesłanki wskazujące na możliwość wystąpienia utraty wartości składnika bądź grupy rzeczowych aktywów trwałych. Jeśli przesłanki takie istnieją, ustala się szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika (wartość odzyskiwalną) i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Wartość odzyskiwalna to wyższa z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży i wartości użytkowej. 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 ujęty w poprzednich okresach odpis aktualizujący z tytułu trwałej utraty wartości powinien być zmniejszony lub całkowicie odwrócony.

Utrata wartości firmy

Wartość firmy podlega testowi na utratę wartości przynajmniej raz w roku. Ewentualna utrata wartości rozpoznawana jest od razu jako pomniejszenie wartości firmy i odnoszona w rachunek wyników, dodatkowo nie podlega odwróceniu w kolejnych okresach sprawozdawczych.

W celu przeprowadzenia testu pod kątem możliwej utraty wartości, wartość firmy alokowana jest do ośrodków wypracowujących środki pieniężne. W przypadku zbycia działalności wchodzącej w skład ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została przypisana wartość firmy, odnosząca się do zbytej działalności wartość firmy uwzględnia się w wartości bilansowej przy ustalaniu zysku lub straty z tytułu zbycia.



7. Noty pozostałe

Utrata wartości firmy

Wartość firmy przyporządkowuje się do ośrodków Grupy wypracowujących środki pieniężne. Dla wartości firmy powstałej przy nabyciu akcji Przedsiębiorstwa Budownictwa Drogowo-Inżynieryjnego SA przez Erbud SA przyjmuje się, że ośrodkiem wypracowującym środki pieniężne jest całość segmentu inżynieryjno-drogowego dotycząca Przedsiębiorstwa Budownictwa Drogowo-Inżynieryjnego SA.

Wartość odzyskiwalną ośrodka wypracowującego środki pieniężne ustala się na podstawie wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży. Wyliczenia te wykorzystują projekcje przepływów pieniężnych w okresie trzyletnim. Przepływy pieniężne wykraczające poza okres trzyletni oszacowano na stałym poziomie. Stopa wzrostu nie przewyższa długoterminowej przeciętnej stopy wzrostu dla branży budowlanej, w której funkcjonuje ośrodek wypracowujący środki pieniężne. W wyliczeniach przyjęto przeciętną marżę brutto na poziomie 11,5%, natomiast wykorzystana stopa dyskontowa wyniosła 8,4% (po zaokrągleniu i ubruttowieniu). Zarząd ustalił budżetowaną marżę brutto na podstawie wyników historycznych oraz swoich przewidywań co do rozwoju rynku. Średnie ważone przeciętne stopy wzrostu zgodne są z prognozami przedstawionymi w raportach branżowych. Zastosowana stopa dyskonta to stopa przed opodatkowaniem, odzwierciedlająca konkretne zagrożenia dotyczące poszczególnych segmentów.

W roku 2017 oraz w 2016 przeprowadzono analizę i nie zidentyfikowano przesłanek do tworzenia odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika bądź grupy rzeczowych aktywów.

Test na utratę wartości przez wartość firmy, który został przeprowadzony na dzień 31 grudnia 2017 r., nie wykazał potrzeby dokonania odpisu z tytułu utraty wartości.

7.4. ZAPASY



W ramach poszczególnych grup zapasów ujmowane są głównie następujące pozycje:

- Materiały: elementy składowane w miejscach magazynowania przeznaczone do wykorzystania w procesach produkcyjnych, zwłaszcza do zużycia w działalności budowlanej;
- Produkcja w toku: koszty niezakończonych projektów deweloperskich;
- Produkty gotowe: mieszkania, lokale użytkowe i budowle gotowe do sprzedaży;
- Towary: grunty wykorzystywane w realizacji projektów deweloperskich.

Materiały oraz towary wycenia się w cenie nabycia, a ich rozchód przy zastosowaniu metody „pierwsze weszło – pierwsze wyszło”. Produkcję w toku oraz wyroby gotowe wycenia się w wysokości kosztu bezpośrednich materiałów i robocizny, wraz z odpowiednim narzutem pośrednich kosztów produkcji ustalonym przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych, z wyłączeniem kosztów finansowania zewnętrznego. Na dzień bilansowy zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto.

Do materiałów Grupa zalicza 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). Składnikami zapasów nie są natomiast 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 (szczegóły opisano w notcie 2.).

7. Noty pozostałe

	2017	2016
Materiały	11 304	2 893
Produkcja w toku	463	-
Produkty gotowe	91	129
Towary	-	-
Zapasy dotyczące działalności deweloperskiej	-	-
Wartość brutto zapasów	11 858	3 022
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	281	265
Wartość netto zapasów	11 577	2 757

Zmiana odpisu aktualizującego wartość zapasów w ciągu roku 2017 i 2016 była nieistotna.

7.5. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ NALEŻNOŚCI POZOSTAŁE



Do należności z tytułu dostaw i usług oraz należności pozostałych Grupa zalicza przede wszystkim należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych (głównie z tytułu wystawionych faktur wynikających z realizacji przez Grupę kontraktów budowlanych) oraz należności budżetowe, w tym należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych oraz z tytułu podatku od towarów i usług.

Należności z tytułu dostaw i usług, których termin zapadalności wynosi zazwyczaj od 30 do 180 dni, ujmowane są w wartości nominalnej, tj. według kwot pierwotnie zafakturowanych. Na dzień bilansowy pozycje te wyceniane są według zamortyzowanego kosztu, z uwzględnieniem ewentualnego odpisu aktualizującego.



Kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości należności jest równa różnicy pomiędzy wartością bilansową tych należności a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych z ich tytułu, zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej efektywnej stopy procentowej (tj. stopy procentowej ustalonej przy początkowym ujęciu).

Odpisy aktualizujące wartość należności tworzy się indywidualnie dla każdej należności w oparciu o stopień prawdopodobieństwa odzyskania należności. Kwota odpisu odnoszona jest do pozostałych kosztów operacyjnych.

	2017			2016		
	Wartość brutto	Odpis	Wartość netto	Wartość brutto	Odpis	Wartość netto
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych	382 286	13 913	368 373	378 256	8 199	370 057
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	3 729	-	3 729	4 771	-	4 771
Pozostałe należności budżetowe	2 566	-	2 566	9 975	-	9 975
Pozostałe należności	15 587	1 216	14 371	11 267	1 216	10 051
Razem	404 168	15 129	389 039	404 269	9 415	394 854

**7. Noty pozostałe**

Zmiany odpisu aktualizującego wartość należności zaprezentowano w tabeli poniżej.

	2017	2016
Odpisy aktualizujące na początek okresu	9 415	13 500
Utworzenie	8 306	1 795
Odwrocenie	2 288	1 070
Wykorzystanie	304	197
Pozostałe	-	(4 613)
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
Odpisy aktualizujące na koniec okresu	15 129	9 415

Struktura wiekowa należności przeterminowanych, w przypadku których nie stwierdzono utraty wartości przedstawia się następująco:

Należności przeterminowane:	2017	2016
Do 1 miesiący	41 332	63 164
1-3 miesiący	23 591	29 823
3-6 miesiący	1 829	9 414
6 miesiący - 1 rok	8 620	7 135
Powyżej 1 roku	40 679	29 762
Razem należności netto	116 051	139 298

Kwota należności przeterminowanych na dzień 31.12.2017 roku obejmuje należności sporne, w tym między innymi od spółki Kępska SA w wysokości 8.188 tysięcy złotych zabezpieczone hipotecznie oraz od Akademii Muzycznej w kwocie 1.895 tysięcy złotych. Na należności sporne zostały utworzone częściowe odpisy w oparciu o oszacowane zdyskontowane przepływy pieniężne. Z wymienionymi podmiotami toczą się sprawy sporne opisane w notce 7.8.

Grupa narażona jest na ryzyko kredytowe oraz ryzyko walutowe wynikające z należności z tytułu dostaw i usług. Nie występuje jednakże koncentracja ryzyka kredytowego dotyczącego należności z tytułu dostaw i usług, gdyż Grupa posiada dużą liczbę klientów zarówno krajowych, jak i zagranicznych.

7. Noty pozostałe

7.6. POZOSTAŁE AKTYWA



Aktywa przeznaczone do sprzedaży to aktywa, których wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez ich dalsze wykorzystanie. Wycena tych pozycji dokonywana jest w niższej z kwot: wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia (wartość godziwą ustala się zgodnie z MSSF 13).

Pozycja **Ubezpieczenia** to przedpłaty dokonywane przez Grupę z tytułu umów ubezpieczeń dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych. Ujmowane są one w ramach rachunku wyników stosownie do upływu czasu.

	2017	2016
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	-	-
Ubezpieczenia	4 595	4 785
Pozostałe	767	1 480
Razem	5 362	6 265

7.7. REZERWY



Rezerwy obejmują głównie rezerwy na naprawy gwarancyjne, rezerwy na świadczenia pracownicze i świadczenia po okresie zatrudnienia oraz rezerwy na sprawy sądowe i sporne.

Rezerwy na naprawy gwarancyjne

Rezerwy na koszty napraw gwarancyjnych wynikają z udzielania przez Grupę gwarancji na świadczone usługi budowlane. Rezerwę tworzy się w wysokości ustalonej wskaźnikiem procentowym będącym ilorazem historycznie poniesionych kosztów na naprawy gwarancyjne oraz historycznie ujętych przychodów z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. Koszty rezerwy na naprawy gwarancyjne ujmują się w kosztach sprzedanych usług. W przypadku usług innych niż usługi budowlane, głównie usług serwisowych rezerwy na koszty napraw gwarancyjnych tworzy się na podstawie danych historycznych oraz wiarygodnego szacunku kwoty obowiązku z tego tytułu. Założenia zastosowane do obliczenia rezerwy na naprawy gwarancyjne na 31 grudnia 2017 r. zostały oparte na ewidencji napraw gwarancyjnych w latach 2013-2017.

Rezerwa na krótkoterminowe świadczenia pracownicze

Do grupy tej zalicza się rezerwy na niewykorzystane urlopy. Kalkulowane są one w oparciu o zestawienie niewykorzystanych dni urlopu na dany dzień bilansowy w podziale na poszczególnych pracowników oraz ich dzienne wynagrodzenie brutto powiększone o narzuty ZUS pracodawcy.

Rezerwa na świadczenia po okresie zatrudnienia

Do grupy tej zalicza się rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe, do wypłaty których Grupa zobowiązana jest zgodnie z przepisami prawa oraz regulaminem wynagradzania. Wysokość rezerwy ustalana jest w wartości bieżącej przy zastosowaniu technik aktuarialnych, wymagających przyjęcia pewnych założeń. Założenia niezbędne do wyceny obejmują wysokość stop dyskontowych, prognozowanych stóp zwrotu z aktywów oraz prognozowanych podwyżek wynagrodzeń. Ze względu na złożoność wyceny, przyjęte założenia, a także swój długoterminowy charakter, zobowiązania z tytułu wyżej wymienionych świadczeń są bardzo wrażliwe na zmiany założeń. Wszystkie powyższe założenia są weryfikowane oraz zaktualizowane na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Rezerwy na sprawy sądowe i sporne

Szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi sprawami sądowymi, podejmowania decyzji o konieczności ujęcia skutków tych postępowań w sprawozdaniu finansowym Grupy oraz wysokości rezerwy dokonują departamenty prawne oraz Zarządy poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy.



7. Noty pozostałe

Rezerwy w podziale na grupy zaprezentowane zostały w poniższej tabeli:

	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	Rezerwy na świadczenia pracownicze i świadczenia po okresie zatrudnienia*	Rezerwy na sprawy sądowe i odszkodowania	Inne	Razem
Stan na 01.01.2016	17 721	10 258	4 659	3 240	35 878
Zwiększenie	3 262	4 239	1 696	13 564	22 761
Rozwiązanie	5 040	482	5 348	1 820	12 690
Wykorzystanie	115	3 111	-	749	3 975
Stan na 31.12.2016	15 828	10 904	1 007	14 235	41 974
krótkoterminowe	13 264	8 972	921	14 235	37 392
długoterminowe	2 564	1 932	86	-	4 582
Stan na 01.01.2017	15 828	10 904	1 007	14 235	41 974
Zwiększenie	1 910	7 784	1 061	1 797	12 552
Rozwiązanie	892	216	170	6 306	7 584
Wykorzystanie	895	2 959	135	2 083	6 072
Różnice kursowe z przeliczenia	(115)	1	-	(549)	(663)
Stan na 31.12.2017	15 836	15 514	1 763	7 094	40 207
krótkoterminowe	13 723	12 353	1 763	7 094	34 933
długoterminowe	2 113	3 161	-	-	5 274

*) Główną część tej pozycji stanowią rezerwy na niewykorzystane urlopy

**7. Noty pozostałe****7.8. SPRAWY SPORNE**

		Wpływ na sprawozdanie finansowe	
Strona sporu	Opis przedmiotu sporu	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Sprawy wytoczone przeciw Grupie			
Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa - Modlin Sp. z o.o.	Sprawa dotyczy umowy z dnia 14 września 2010 r. realizowanej na rzecz Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa - Modlin Sp. z o.o., w której Jednostka Dominująca występowała w roli generalnego wykonawcy pasa startowego lotniska Warszawa-Modlin. W 2012 r., z uwagi na stwierdzone usterki nawierzchni, wydano decyzję zakazującą użytkowania części pasa startowego. Jednostka Dominująca 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. Prace zostały zakończone w czerwcu 2013 r., a lotnisko zostało ponownie dopuszczone do ruchu pasażerskiego w dniu 3 lipca 2013 r. Jednostka Dominująca nie uznaje swojej odpowiedzialności za wadliwy stan nawierzchni pasa startowego, a zlecone niezależne ekspertyzy techniczne wskazują na powody uszkodzenia niezależne od niej. Zarząd ocenia, iż wydatki poniesione na wymianę nawierzchni pasa startowego w łącznej kwocie 20,1 mln zł ujęte w kapitałach oraz kwoty zatrzymane w wysokości 2,9 mln zł ujęte na dzień 31 grudnia 2017 r. w aktywach bilansu, jak również wszelkie roszczenia związane z tą sprawą w ostatecznym rozliczeniu nie obciążą Jednostki Dominującej.	Ujęte jako zobowiązanie warunkowe	Ujęte jako zobowiązanie warunkowe
Sprawy wytoczone przez Grupę			
Bank Millennium S.A.	Pozew z 22 grudnia 2010 r. o zapłatę 71 065 tys. z tytułu doradztwa zawarcia transakcji opcji walutowych na zabezpieczenie przed ryzykiem kursowym w zakresie kontraktów denominowanych w EUR realizowanych przez Jednostkę Dominującą. W czwartym kwartale 2008 roku w wyniku drastycznej zmiany kursu PLN/EUR wystąpiła negatywa wycena posiadanej przez Jednostkę Dominującą ekspozycji. Jednocześnie powstał spór co do treści transakcji opcji walutowych, przede wszystkim w zakresie wyłączenia struktur opcyjnych.	Brak wpływu	Brak wpływu
Cemex Polska sp. z o.o. oraz Lafarge Kruszywa i Beton sp. z o.o.	18 marca 2015 r. Jednostka Dominująca złożyła pozew o zapłatę odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy w kwocie 18 686 tys. zł (w tym względem Cemex Polska sp. z o.o.: 8 098 tys. zł oraz względem Lafarge Kruszywa i Beton sp. z o.o.: 10 588 tys. zł). Strony były podwykonawcami prac w opisanej powyżej umowie z Mazowieckim Portem Lotniczym Warszawa - Modlin Sp. z o.o.	Brak wpływu	Brak wpływu
Kępska S.A.	Pozew z 22 kwietnia 2014 r., w którym Jednostka Dominująca dochodzi od Kępska S.A. zapłaty wynagrodzenia za wykonanie robót budowlanych. Łączna wartość przedmiotu sporu: 9 877 tys. zł.	Utworzono częściowy odpis w oparciu o zdyskontowane przepływy pieniężne	Nie utworzono odpisu od należności przeterminowanych w wysokości 8 188 tys. zł
Międzyzdrojski Rynek Sp. z o.o.	Jednostka Dominująca wystąpiła o zapłatę należności wynikających z faktur wystawionych za wybudowanie obiektu odebranego na podstawie pisemnego protokołu odbioru. Wartość przedmiotu sporu: 3 700 tys. zł.	Utworzono częściowy odpis w oparciu o zdyskontowane przepływy pieniężne	Nie utworzono odpisu od należności przeterminowanych w wysokości 3 700 tys. zł
Akademia Muzyczna w Łodzi	Pozew z 20 grudnia 2013 r. o zapłatę wynagrodzenia za wykonane przez Jednostkę Dominującą roboty budowlane wraz z odsetkami oraz odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy. Wartość przedmiotu sporu: 2 051 tys. zł.	Utworzono częściowy odpis w oparciu o zdyskontowane przepływy pieniężne	Nie utworzono odpisu od należności przeterminowanych w wysokości 1 895 tys. zł

7. Noty pozostałe

7.9. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ ZOBOWIĄZANIA POZOSTAŁE



Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania pozostałe obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych, otrzymane zaliczki, zobowiązania z tytułu wynagrodzeń oraz zobowiązania z tytułu podatków.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług ujmuje się początkowo w wartości godziwej (odpowiadającej wartości nominalnej), a na dzień bilansowy wycenia według zamortyzowanego kosztu.

Otrzymane zaliczki dotyczą głównie wpłat od kontrahentów z tytułu realizacji umów o kontrakty budowlane i ujmuje się je w wartości nominalnej otrzymanej wpłaty.

Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń ujmuje się w wartości należnej za wykonaną pracę, naliczonej zgodnie z zawartymi umowami.

Zobowiązania z tytułu podatków (w tym podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, podatku dochodowego od osób fizycznych) ujmuje się w wysokości kwoty wymagającej zapłaty przez Grupę zgodnie z obowiązującymi i mającymi zastosowanie przepisami.

	2017	2016
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	262 886	245 829
w tym od podmiotów powiązanych	1 303	766
Otrzymane zaliczki	-	-
Zobowiązania finansowe z tytułu	-	24 788
odsetek	-	-
leasingu środków trwałych	-	-
wyceny forward	-	-
inne	-	9 798
dywidendy	-	14 990
Zobowiązania budżetowe z tytułu:	33 726	24 271
podatku od towarów i usług	21 589	9 873
podatku dochodowego od osób prawnych	934	4 610
podatku dochodowego od osób fizycznych	2 431	2 121
ZUS	7 690	6 138
podatku od nieruchomości	-	-
PCC	-	-
PFRON	139	115
funduszu urlopowego (podatku belgijskiego)	825	1 402
inne	118	12
Pozostałe zobowiązania	9 886	8 336
z tytułu wynagrodzeń	7 043	6 699
rozliczenia międzyokresowe kosztów	346	-
inne	2 497	1 637
Razem	306 498	303 224

7. Noty pozostałe

7.10. WYJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Uzgodnienie zmiany stanu kapitału obrotowego za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2017 r. oraz za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2016 r.

	Zmiana stanu w rachunku przepływów pieniężnych 01.2017-12.2017	Zmiana stanu w rachunku przepływów pieniężnych 01.2016-12.2016
Zmiana stanu rezerw	(803)	7 040
Zmiana stanu zapasów	(8 820)	59 446
Zmiana stanu należności	10 927	(74 547)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(591)	43 939
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(72 654)	(14 563)
Zmiana stanu kapitału obrotowego	(71 941)	21 315

7.11. STRUKTURA GRUPY I INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA ORAZ TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI



Jednostki zależne i zasady konsolidacji: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane Jednostki Dominującej oraz jej jednostek zależnych.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną od dnia objęcia kontroli do dnia utraty kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce wtedy, gdy Jednostka Dominująca z tytułu swojego zaangażowania w jednostkę, w którą dokonała inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe, lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie Jednostki Dominującej, w oparciu o spójne zasady rachunkowości. W przypadku utraty kontroli nad jednostką zależną zysk lub strata z transakcji skutkującej utratą kontroli ujmowane są w rachunku wyników.

Rozliczenia nabycia przedsięwzięć dokonuje się metodą nabycia. W metodzie tej możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa i zobowiązania wycenia się w wartości godziwej na dzień przejęcia. Zapłatę przekazaną w transakcji połączenia jednostek gospodarczych wycenia się w wartości godziwej przekazanych przez Grupę aktywów, zobowiązań zaciągniętych przez Grupę wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez Grupę w zamian za przejęcie kontroli nad jednostką przejmowaną. Koszty związane z przejęciem ujmowane są w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia. Nadwyżka ceny przejęcia oraz udziałów niekontrolujących wycenianych w wartości godziwej nad wartością godziwą przejętych aktywów netto, z uwzględnieniem wyjątków wymienionych w MSSF 3, stanowi wartość firmy.

Wspólne przedsięwzięcia Grupa ujmuje metodą praw własności.

**7. Noty pozostałe****Struktura Grupy**

Na dzień 31 grudnia 2017 roku w skład Grupy wchodzi Jednostka dominująca Erbud S.A. oraz jednostki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz metodą praw własności.

Szczegółowe informacje na temat struktury Grupy zawarte zostały w poniższych tabelach.

				Udział Jednostki Dominującej w kapitale (równy posiadanym prawom głosu)	
Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Zakres działalności	2017	2016
Udziały posiadane bezpośrednio					
1	Erbud International Sp. z o.o.	Toruń	Usługi budowlane	100,00%	100,00%
2	Przedsiębiorstwo Budownictwa Drogowo - Inżynieryjnego S.A.	Toruń	Budownictwo drogowe	90,00%	90,00%
3	Erbud Rzeszów Sp. z o.o.	Rzeszów	Usługi budowlane	79,00%	79,00%
4	Erbud Construction Sp. z o.o. *	Toruń	Usługi budowlane	100,00%	100,00%
5	Erbud Industry Sp. z o.o.	Toruń	Usługi Inżynieryjne	100,00%	100,00%
6	GWI GmbH	Dusseldorf, Niemcy	Usługi budowlane	85,00%	85,00%
7	Erbud Centrum Usług Wspólnych Sp. Z o.o.	Warszawa	Usługi wsparcia	100,00%	0,00%
8	Toruńska Sportowa w likwidacji Sp. z o.o.*	Toruń	usługi sportowe, rozrywkowe i rekreacyjne	39,00%	39,00%

* Spółki nieujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ze względu na nieistotność.

				Udziały Jednostki Dominującej pośredniego szczebla (odpowiadający posiadanym prawom głosu)	
Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Zakres działalności	2017	2016
Udziały posiadane pośrednio					
1	Erbud Industry Centrum Sp. z o.o.	Łódź	Usługi serwisowe w segmencie przemysłu	98,92%	98,92%
2	Erbud Industry Pomorze Sp. z o.o.	Gdańsk	Usługi serwisowe w segmencie przemysłu	100,00%	100,00%
3	Erbud Industry Południe Sp. z o.o.	Będzin	Usługi serwisowe w segmencie przemysłu	99,29%	99,29%
4	PDI Dusseldorf Malmedyerstrasse Ost GmbH	Dusseldorf, Niemcy	Usługi budowlane	43,35%	43,35%
5	PDI Dusseldorf Malmedyerstrasse West GmbH	Dusseldorf, Niemcy	Usługi budowlane	43,35%	43,35%
7	Efektywność Energetyczna dla Polski Sp.z o.o.	Szczecin	Usługi doradztwa	50,00%	0,00%

**7. Noty pozostałe**

W dniu 05 września 2017 r. spółka zależna Przedsiębiorstwo Budownictwa Drogowo Inżynieryjnego S.A. objęła 3 340 nowo utworzonych udziałów stanowiących 50% kapitału zakładowego spółki Efektywność Energetyczna dla Polski Sp. z o.o.

W dniu 28 listopada 2017 r. została zarejestrowana w Ministerstwie Sprawiedliwości Republiki Białoruś i rozpoczęła działalność. Spółka HEBUD została powołana Uchwałą Zarządu ERBUD SA nr 24/2017 z dnia 6 listopada 2017 r. HEBUD jest spółką w 100% zależną od ERBUD S.A.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych przez jednostkę dominującą z podmiotami powiązanymi za okres zakończony dnia 31 grudnia 2017 oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku:

		2017			2016		
		Wspólne przedsięwzięcia	Inna relacja	Razem	Wspólne przedsięwzięcia	Inna relacja	Razem
	Należności z tytułu dostaw i usług	1 766	56	1 822	-	91	91
Nota 5.1.2.	Udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-
	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	857	-	857	-	766	766
	Przychody ze sprzedaży	-	-	-	-	24	24

Transakcje z kluczowymi członkami kadry kierowniczej

Wynagrodzenie wypłacone członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej otrzymane od Erbud S.A. oraz od jego podmiotów zależnych zaprezentowano w poniższej tabeli:

	2017	2016
Zarząd		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia), w tym:	3 785	4 511
nagrody jubileuszowe	-	-
Rada Nadzorcza		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia)	462	462
Razem	4 247	4 973

**7. Noty pozostałe**

Na dzień 31 grudnia osoby zarządzające (członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej) posiadały następującą liczbę akcji (wszystkie akcje są akcjami zwykłymi):

Akcjonariusz	2017		2016	
	Liczba akcji/głosów	% udziału w kapitale zakładowym w głosach na WZA	Liczba akcji/głosów	% udziału w kapitale zakładowym w głosach na WZA
Dariusz Grzeszczak	773 900	6,04%	773 900	6,04%
Józef Adam Zubelewicz	259 500	2,03%	259 500	2,03%
Agnieszka Głowacka	4 077	0,03%	4 077	0,03%
Albert Durr	28 000	0,22%	28 000	0,22%
DGI Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych kontrolowany przez Dariusza Grzeszczaka	2 136 260	16,67%	2 136 260	16,67%
Adler Properties Sp. z o.o. kontrolowana przez Józefa Zubelewicza	412 087	3,22%	512 087	4,00%
Razem	3 613 824	28,21%	3 713 824	28,99%

Na dzień przekazania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego członkowie Zarządu oraz prokurenci nie posiadają żadnych opcji na akcje Erbud S.A. oraz innych świadczeń opartych na akcjach.

7.12. ZDARZENIA PO ZAKOŃCZENIU OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO

W dniu 5 lutego 2018 r. została utworzona spółka ERBUD Beteiligungs GmbH z siedzibą w Dusseldorfie. 100% właścicielem ERBUD Beteiligungs GmbH jest spółka Treuhand copia 1 GmbH obecnie ERBUD Holding Deutschland GmbH z siedzibą w Dusseldorfie. W dniu 14 lutego 2018r. ERBUD S.A. nabyła 100% udziałów w Spółce ERBUD Holding Deutschland GmbH z siedzibą w Dusseldorfie. Cena nabycia wyniosła 12.500,00 EUR. Spółka ERBUD Holding Deutschland GmbH.

W dniu 27 lutego 2018 r. ERBUD Beteiligungs GmbH pośrednio zależna od ERBUD poprzez spółkę zależną Erbud Deutschland Holding GmbH) zawarła jako kupujący umowę sprzedaży i przeniesienia udziałów ze współnikami spółki IVT Weiner + Reimann GmbH z siedzibą w Oberhausen („IVT”) jako sprzedającymi. W ten sposób ERBUD S.A. stał się pośrednio właścicielem 100% udziałów spółki IVT Weiner + Reimann GmbH oraz spółki zależnej w 100% od IVT Weiner + Reimann GmbH – IVT Menzenbach GmbH. Wartość transakcji wyniosła 8,5 mln EUR.

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 31 grudnia 2017 (w tys. zł, chyba że podano inaczej)

7. Noty pozostałe

Podpisy Członków Zarządu

Józef Zubelewicz
/Członek Zarządu/

Dariusz Grzeszczak
/Członek Zarządu/

Agnieszka Głowacka
/Członek Zarządu/

Warszawa, 27 marca 2018 roku