

## **Erbud S.A.**

**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta**

**Sprawozdanie finansowe**

**Sprawozdanie z działalności Spółki**

**Raport z badania sprawozdania finansowego**

**Za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.**

## **Zawartość:**

**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta**

przygotowane przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.

**Sprawozdanie finansowe**

przygotowane przez Erbud S.A.

**Sprawozdanie z działalności Spółki**

przygotowane przez Zarząd Erbud S.A.

**Raport z badania sprawozdania finansowego**

przygotowany przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.

**Erbud S.A.**

**Raport z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy  
od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.**



**Raport z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.**

**Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Erbud S.A.**

**Niniejszy raport zawiera 10 kolejno ponumerowanych stron i składa się z następujących części:**

	Strona
I. Ogólna charakterystyka Spółki.....	2
II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania .....	4
III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej jednostki oraz istotnych pozycji sprawozdania finansowego .....	5
IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta .....	9
V. Informacje końcowe .....	10

**Erbud S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy**  
**od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.**

**I. Ogólna charakterystyka Spółki**

- a. Siedzibą Erbud spółka akcyjna („Spółka”) jest Warszawa, ul. Franciszka-Klimczaka 1.
- b. Akt założycielski Spółki sporządzono w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusza Doroty Kałowskiej w Warszawie w dniu 15 listopada 2006 r. i zarejestrowano w repertorium A pod numerem 13165/2006. W dniu 29 listopada 2006 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu Spółki do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000268667.
- c. Dla celów rozliczeń z tytułu podatków Spółce nadano numer NIP 879-01-72-253, a dla celów statystycznych numer REGON 005728373.
- d. Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosił 1 281 185,90 zł i składał się z 12 811 859 akcji o wartości nominalnej 0,1 zł każda. Kapitał własny na ten dzień wyniósł 213 867 tys. zł.
- e. Na 31 grudnia 2016 r. akcjonariuszami Spółki byli:

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Typ posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Wolff & Muller Baubeteiligungen GmbH & Co.KG	4 152 865	415 286,50	zwykłe	32,41%
DGI Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych kontrolowany przez Dariusza Grzeszczaka	2 136 260	213 626,00	zwykłe	16,67%
NATIONALE-NEDERLANDEN Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.	1 200 000	120 000,00	zwykłe	9,37%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny BZ WBK	1 183 146	118 314,60	zwykłe	9,23%
Dariusz Grzeszczak	773 900	77 390,00	zwykłe	6,04%
Adler Properties Sp z o.o. kontrolowana przez Józefa Zubelewicza	512 087	51 208,70	zwykłe	4,00%
Józef Zubelewicz	259 500	25 950,00	zwykłe	2,03%
Pozostali Akcjonariusze	2 594 101	259 410,10	zwykłe	20,25%
	<b>12 811 859</b>	<b>1 281 185,90</b>		<b>100%</b>

**I. Ogólna charakterystyka Spółki (cd.)**

f. W badanym okresie przedmiotem działalności Spółki były:

- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych
- Przygotowanie terenu pod budowę
- Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej
- Roboty związane z budową mostów i tuneli
- Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych
- Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane

g. W roku obrotowym członkami Zarządu Spółki byli:

- Dariusz Grzeszczak - Członek Zarządu
- Józef Zubelewicz - Członek Zarządu
- Paweł Smoleń - Członek Zarządu

h. Jednostkami powiązаныmi ze Spółką są:

Erbud International Sp. z o.o.	– spółka zależna
Przedsiębiorstwo Budownictwa Drogowo-Inżynieryjnego S.A.	– spółka zależna
Erbud Rzeszów Sp. z o.o.	– spółka zależna
Erbud Construction Sp. z o.o.	– spółka zależna
Erbud Industry Sp. z o.o.	– spółka zależna
Erbud Industry Centrum Sp. z o.o.	– spółka zależna
Erbud Industry Pomorze Sp. z o.o.	– spółka zależna
Erbud Industry Południe Sp. z o.o.	– spółka zależna
GWI GmbH	– spółka zależna
PDI Düsseldorf Malmedyerstrasse Ost GmbH	– spółka zależna
PDI Düsseldorf Malmedyerstrasse West GmbH	– spółka zależna

## **II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania**

- a. Badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. zostało przeprowadzone przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Armii Ludowej 14 wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144W imieniu podmiotu uprawnionego badanie przeprowadzone zostało pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Piotra Wyszogrodzkiego (numer w rejestrze 90091).
- b. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. została wybrana na biegłego rewidenta Spółki Uchwałą nr 2016/20 Rady Nadzorczej z dnia 9 maja 2016 r. na podstawie paragrafu 12 Statutu Spółki.
- c. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie są niezależni od badanej jednostki w rozumieniu art. 56 ust. 2-4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2016 r., poz. 1000, z późn. zm.).
- d. Badanie przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 20 czerwca 2016 r. w okresie:
  - badanie wstępne                      od 21 listopada do 2 grudnia 2016 r.;
  - badanie końcowe                      od 6 lutego do 20 marca 2017 r.
- e. Badanie przeprowadzono zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania przyjętymi jako Krajowe Standardy Rewizji Finansowej uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. Na zakres badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Zgodnie z powyższymi standardami badania koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz skorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii w sprawozdaniu biegłego rewidenta.

Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania wystarczającej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek błędu lub oszustwa. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie sprawozdania finansowego.

Na podstawie zawodowego osądu ustalono i udokumentowano progi ilościowe istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do sprawozdania finansowego jako całości. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi wpłynęły na określenie zakresu badania oraz na rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także na ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jak i łącznie na sprawozdanie finansowe jako całość. W związku z powyższym wszystkie stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu biegłego rewidenta, w tym na temat innych wymogów prawa i regulacji, wyrażane są z uwzględnieniem poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i osądem biegłego rewidenta.

**Erbud S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy**  
**od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.**

**III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej jednostki oraz istotnych pozycji sprawozdania finansowego**

**BILANS na 31 grudnia 2016 r. (wybrane pozycje)**

	31.12.2016 r. tys. zł	31.12.2015 r. tys. zł	Zmiana		Struktura	
			tys. zł	(%)	31.12.2016 r. (%)	31.12.2015 r. (%)
<b>AKTYWA</b>						
Aktywa trwałe	117 777	181 065	63 288	35,0	16,8	26,1
Aktywa obrotowe	583 245	511 873	71 372	13,9	83,2	73,9
<b>Aktywa razem</b>	<b>701 022</b>	<b>692 938</b>	<b>8 084</b>	<b>1,2</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>PASYWA</b>						
Kapitał własny	213 867	234 774	(20 907)	(8,9)	30,5	33,9
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	487 156	458 164	28 992	6,3	69,5	66,1
<b>Pasywa razem</b>	<b>701 022</b>	<b>692 938</b>	<b>8 084</b>	<b>1,2</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej jednostki oraz istotnych  
pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.

	2016 r. tys. zł	2015 r. tys. zł	Zmiana		Struktura	
			tys. zł	(%)	2016 r. (%)	2015 r. (%)
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 074 944	1 073 555	1 389	0,1	100,0	100,0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 000 823	1 006 937	(6 114)	(0,6)	93,1	93,8
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>74 121</b>	<b>66 618</b>	<b>7 503</b>	<b>11,3</b>	<b>6,9</b>	<b>6,2</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>11 103</b>	<b>11 397</b>	<b>(294)</b>	<b>(2,6)</b>	<b>1,0</b>	<b>1,1</b>



**III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej jednostki oraz istotnych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)****Wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację majątkową i finansową oraz wyniki finansowe Spółki**

Działalność gospodarczą Spółki, jej wynik finansowy za rok obrotowy oraz sytuację majątkową i finansową na dzień bilansowy w porównaniu do okresów poprzedzających charakteryzują następujące wskaźniki:

	2016 r.	2015 r.	2014 r.
Wskaźniki aktywności			
- szybkość obrotu należności	100 dni	92 dni	77 dni
- szybkość obrotu zapasów	0 dni	0 dni	1 dni
Wskaźniki rentowności			
- rentowność sprzedaży netto	1%	1%	1%
- rentowność sprzedaży brutto	2%	2%	2%
- ogólna rentowność kapitału	5%	5%	5%
Wskaźniki zadłużenia			
- stopa zadłużenia	69%	66%	69%
- szybkość obrotu zobowiązań	101 dni	118 dni	104 dni
	<b>31.12.2016 r.</b>	<b>31.12.2015 r.</b>	<b>31.12.2014 r.</b>
Wskaźniki płynności			
- wskaźnik płynności I	2,5	2,4	5,0
- wskaźnik płynności II	2,5	2,4	5,0

Przedstawione powyżej wskaźniki wyliczono na podstawie sprawozdania finansowego.

Celem badania nie było przedstawienie Spółki w kontekście wyników działalności i osiągniętych wskaźników. Szczegółowa interpretacja wskaźników wymaga pogłębionej analizy działalności Spółki i jej uwarunkowań.

Szczegółowe dane porównawcze, stanowiące podstawę wyliczenia wskaźników za lata poprzedzające nie były przedmiotem naszego badania.

### **III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej jednostki oraz istotnych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)**

Sprawozdanie finansowe nie uwzględnia wpływu inflacji. Ogólny wskaźnik zmian poziomu cen towarów i usług konsumpcyjnych (od grudnia do grudnia) wyniósł w badanym roku 0,8% (2015 r.: - 0,5%).

Poniższe komentarze przedstawiono w oparciu o wiedzę uzyskaną w trakcie badania sprawozdania finansowego.

- W badanym okresie Spółka dokonała korekty ujęcia kontraktów zmniejszając przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów o taką samą kwotę, tj. 80 422 tys. zł
- Na koniec roku obrotowego aktywa Spółki wyniosły 701 023 tys. zł. W ciągu roku suma bilansowa zwiększyła się o 8 085 tys. zł, tj. o 1,2%. Wzrost ten został sfinansowany głównie zyskiem netto (w kwocie 11 103 tys. zł) oraz wzrostem stanu zobowiązań krótkoterminowych (o kwotę 41 051 tys. zł). Jednocześnie Spółka wypłaciła dywidendę w kwocie 14 990 tys. zł.
- Saldo należności krótkoterminowych na 31 grudnia 2016 r. wyniosło 337 983 tys. zł i obejmowało głównie należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 318 182 tys. zł. Wzrost salda należności krótkoterminowych w porównaniu do roku ubiegłego o 34 762 tys. zł wynikał głównie z realizacji większej ilości projektów w porównaniu do roku poprzedniego.
- Na inwestycje krótkoterminowe składały się przede wszystkim środki pieniężne i inne aktywa pieniężne o wartości 150 812 tys. zł. Wzrost wartości inwestycji krótkoterminowych w porównaniu do roku ubiegłego o 58 635 tys. zł wynikał głównie z otrzymanej płatności z tytułu należnej dywidendy oraz sprzedaży udziałów spółki Budlex S.A. w dniu 15 czerwca 2016 r.
- Kapitał własny na 31 grudnia 2016 r. wyniósł 213 867 tys. zł. Zmniejszenie salda kapitału własnego o 20 907 tys. zł (tj. o 8,9%) było spowodowane głównie podjęciem uchwały przez Wspólników o wypłacie dywidendy nadzwyczajnej w kwocie 14 990 tys. zł.
- Zmianie uległy wskaźniki oraz struktura zadłużenia Spółki. Stopa zadłużenia wzrosła z 66% na koniec roku ubiegłego do 69% na koniec roku bieżącego. Obrót zobowiązań zmniejszył się odpowiednio ze 118 dni do 101 dni.
- Ogółem przychody ze sprzedaży wyniosły 1 074 944 tys. zł i wzrosły o 0,1% w porównaniu do roku poprzedniego. Podstawową działalnością Spółki w bieżącym roku obrotowym była realizacja długoterminowych kontraktów budowlanych. Ten wzrost wynikał głównie z realizacji większej ilości projektów w roku 2016 w porównaniu do roku 2015.
- Największą pozycją kosztów działalności operacyjnej była wartość usług obcych wynosząca w badanym okresie obrotowym 830 275 tys. zł, co stanowi 79,1% kosztów operacyjnych. W roku 2016 nastąpił ich spadek o 0,07% w porównaniu do roku poprzedniego.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kontynuacji działalności.

#### **IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta**

- a. Zarząd Spółki przedstawił w toku badania żądane informacje, wyjaśnienia i oświadczenia oraz przedłożył oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych i wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych, a także poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym do dnia złożenia oświadczenia.
- b. Zakres badania nie był ograniczony.
- c. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r. zostało zatwierdzone Uchwałą nr 4/2016 Walnego Zgromadzenia z dnia 28 kwietnia 2016 r. oraz złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w Warszawie i ogłoszone w ogólnokrajowym dzienniku urzędowym „Monitor Sądowy i Gospodarczy” w dniu 5 maja 2016 r.
- d. Dokonaliśmy oceny prawidłowości funkcjonowania systemu księgowości. Naszej ocenie podlegały w szczególności:
  - prawidłowość dokumentacji operacji gospodarczych,
  - rzetelność, bezbłądność i sprawdzalność ksiąg rachunkowych, w tym także prowadzonych za pomocą komputera,
  - stosowane metody zabezpieczania dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
  - ochrona dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego.

Ocena ta, w połączeniu z badaniem wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego daje podstawę do wyrażenia ogólnej, całościowej opinii o tym sprawozdaniu. Nie było celem naszego badania wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania wyżej wymienionego systemu.

- e. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia, przedstawia wszystkie istotne informacje określone przez Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 r. w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (Dz. U. z 2014 poz. 300, z późn. zm.).
- f. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r., poz. 133, z późn. zm.) i są zgodne z informacjami przedstawionymi w sprawozdaniu finansowym.

**Erbud S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy**  
**od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.**

---

**V. Informacje końcowe**

Niniejszy raport został sporządzony w związku z badaniem sprawozdania finansowego Erbud S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Franciszka-Klimczaka 1. Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Spółki oraz Głównego Księgowego dnia 20 marca 2017 r.

Raport powinien być czytany wraz ze Sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z dnia 20 marca 2017 r. dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Erbud S.A. zawierającym opinię bez zastrzeżeń dotyczącą wyżej opisanego sprawozdania finansowego. Opinia o sprawozdaniu finansowym wyraża ogólny wniosek wynikający z przeprowadzonego badania. Wniosek ten nie stanowi sumy ocen wyników badania poszczególnych pozycji sprawozdania bądź zagadnień, ale zakłada nadanie poszczególnym ustaleniom odpowiedniej wagi (istotności), uwzględniającej wpływ stwierdzonych faktów na rzetelność i prawidłowość sprawozdania finansowego.

Przeprowadzający badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144:

Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 20 marca 2017 r.