

# ERBUD SPÓŁKA AKCYJNA

Skrócone sprawozdanie finansowe  
za okres zakończony  
dnia 30 września 2019 r.

sporządzone zgodnie  
z Międzynarodowymi  
Standardami  
Sprawozdawczości  
Finansowej



**SPRAWOZDANIE Z WYNIKU**

	Za okres 9 miesiący zakończony 30-09-2019	Za okres 9 miesiący zakończony 30-09-2018	Za okres 3 miesiący zakończony 30-09-2019	Za okres 3 miesiący zakończony 30-09-2018
<b>DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA</b>				
Nota 4.1. Przychody ze sprzedaży dóbr i usług	1 187 638	1 052 397	325 543	434 005
Nota 4.2. Koszty sprzedanych dóbr i usług	1 142 159	1 045 207	310 901	418 241
<b>Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>45 479</b>	<b>7 190</b>	<b>14 642</b>	<b>15 764</b>
Koszty ogólnego zarządu	35 146	36 121	11 034	10 479
Pozostałe przychody operacyjne	8 717	4 880	45	1 276
Pozostałe koszty operacyjne	1 113	7 187	774	768
(Utrata )/Odwrócenie wartości aktywów finansowych i aktywów z wyceny kontraktów	(597)	(13)	482	(2 789)
Nota 4.1. <b>(Strata)/Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>17 340</b>	<b>(31 251)</b>	<b>3 361</b>	<b>3 004</b>
Przychody finansowe	9 470	15 216	483	(2 051)
Koszty finansowe	5 571	5 401	2 237	2 191
<b>(Strata)/Zysk brutto z działalności kontynuowanej</b>	<b>21 239</b>	<b>(21 436)</b>	<b>1 607</b>	<b>(1 238)</b>
Nota 4.3. Podatek dochodowy	3 255	(6 025)	876	(825)
<b>(Strata)/Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>17 984</b>	<b>(15 411)</b>	<b>731</b>	<b>(413)</b>
<b>(Strata)/Zysk netto za okres obrotowy</b>	<b>17 984</b>	<b>(15 411)</b>	<b>731</b>	<b>(413)</b>
(Strata)/Zysk okresu obrotowego	17 984	(15 411)	732	(413)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	12 811 859	12 811 859	12 811 859	12 811 859
Wynik netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję (w zł)	1,40	-1,20	0,06	-0,03
<b>Podstawowy wynik netto na jedną akcję (w zł)</b>	<b>1,40</b>	<b>-1,20</b>	<b>0,06</b>	<b>-0,03</b>
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (w szt.)	12 811 859	12 811 859	12 811 859	12 811 859
Rozwodniony wynik netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję (w PLN)	1,40	-1,20	0,06	-0,03
<b>Rozwodniony wynik netto na jedną akcję (w zł)</b>	<b>1,40</b>	<b>-1,20</b>	<b>0,06</b>	<b>-0,03</b>
<b>DODATKOWE INFORMACJE DO SPRAWOZDANIA Z WYNIKU, W TYM ALTERNATYWNE MIERNIKI WYNIKU</b>				
Amortyzacja	3 313	1 889	183	184
Nota 4.1. <b>EBITDA</b>	<b>20 653</b>	<b>(29 362)</b>	<b>3 544</b>	<b>3 188</b>

**SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

	Za okres 9 miesiący zakończony 30-09-2019	Za okres 9 miesiący zakończony 30-09-2018	Za okres 3 miesiący zakończony 30-09-2019	Za okres 3 miesiący zakończony 30-09-2018
<b>(Strata)/Zysk netto</b>	<b>17 984</b>	<b>(15 411)</b>	<b>731</b>	<b>(413)</b>
Wycena instrumentów zabezpieczających	-	(1 768)	-	381
<b>Pozostałe całkowite dochody (z uwzględnieniem efektu podatkowego) podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku</b>	<b>-</b>	<b>(1 768)</b>	<b>-</b>	<b>381</b>
<b>Całkowite dochody za okres obrotowy</b>	<b>17 984</b>	<b>(17 179)</b>	<b>731</b>	<b>(32)</b>
<b>Całkowite dochody z tytułu:</b>				
Działalności kontynuowanej	17 984	(17 180)	732	(32)
	<b>17 984</b>	<b>(17 180)</b>	<b>732</b>	<b>(32)</b>

**Zestawienie zmian w kapitale własnym Akcjonariuszy Jednostki Dominującej**

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30-09-2018 oraz za okres 9 miesięcy zakończony 30-09-2019		Skumulowane pozostałe całkowite dochody				
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Wycena instrumentów zabezpieczających	Zakumulowane straty	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Kapitał własny
<b>Wprowadzenie odpisu aktualizującego zgodnie z MSSF 9 na dzień 1 stycznia 2018</b>	-	-	-	-	(8 357)	-	(8 357)
<b>Stan na 1 stycznia 2018 r.</b>	<b>1 281</b>	<b>222 245</b>	<b>11 103</b>	<b>1 762</b>	<b>(15 940)</b>	-	<b>220 451</b>
Wynik netto za okres	-	-	-	-	(15 411)	-	(15 411)
Całkowite dochody za okres obrotowy	-	-	-	(1 768)	-	-	(1 768)
<b>Łączne całkowite dochody</b>	-	-	-	<b>(1 768)</b>	<b>(15 411)</b>	-	<b>(17 179)</b>
Dywidenda	-	(2 979)	-	-	(12 539)	-	(15 518)
Przeszacowanie majątku trwałego	-	-	-	-	846	-	846
<b>Stan na 30 września 2018 r.</b>	<b>1 281</b>	<b>219 266</b>	<b>11 103</b>	<b>(6)</b>	<b>(43 044)</b>	-	<b>188 600</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>1 281</b>	<b>219 266</b>	<b>11 103</b>	-	<b>(39 344)</b>	-	<b>192 306</b>
Wynik netto za okres	-	-	-	-	17 984	-	17 984
<b>Łączne całkowite dochody</b>	-	-	-	-	<b>17 984</b>	-	<b>17 984</b>
Pozostałe	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stan na 30 września 2019 r.</b>	<b>1 281</b>	<b>219 266</b>	<b>11 103</b>	-	<b>(21 360)</b>	-	<b>210 290</b>

**SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
<b>AKTYWA</b>	<b>711 994</b>	<b>775 876</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	16 128	12 087
Nota 5.1. Aktywa finansowe	6 728	7 195
Inwestycje w jednostki zależne	112 039	111 936
Nota 4.3. Aktywa z tytułu podatku odroczonego	17 149	20 404
Należności z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	7 594	7 572
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>159 638</b>	<b>159 194</b>
Zapasy	367	311
Należności z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	43 031	35 701
Nota 2.1. Należności z tytułu kontraktów budowlanych - wycena	146 077	113 336
Nota 6.2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz należności pozostałe	316 155	323 500
Nota 5.1. Aktywa finansowe	6 005	8 363
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36 060	126 007
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	5	5 525
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 656	3 939
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>552 356</b>	<b>616 682</b>
<b>PASYWA</b>	<b>711 994</b>	<b>775 876</b>
Nota 3.1. Kapitał podstawowy	1 281	1 281
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	219 266	219 266
Kapitał rezerwowy	11 103	11 103
Skumulowane pozostałe całkowite dochody	-	-
Zakumulowane straty	(21 360)	(39 344)
Kapitał własny akcjonariuszy Jednostki Dominującej	210 290	192 306
<b>Kapitał własny</b>	<b>210 290</b>	<b>192 306</b>
Nota 3.2.-3.4. Zadłużenie odsetkowe	62 762	55 461
Rezerwy	1 701	1 248
Nota 4.3. Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego	-	-
Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	10 216	8 612
Pozostałe zobowiązania	-	-
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>74 679</b>	<b>65 321</b>
Nota 3.2.-3.4. Zadłużenie odsetkowe	24 340	6 456
Rezerwy	26 142	24 873
Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	105 944	94 841
Nota 2.1. Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych - wycena	92 279	78 818
Nota 6.7. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania pozostałe	166 228	287 614
Zaliczki otrzymane na dostawy	12 092	25 647

Zobowiązania krótkoterminowe

427 025

518 249

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres 9 miesiący zakończony 30-09-2019	Za okres 9 miesiący zakończony 30-09-2018	Za okres 3 miesiący zakończony 30-09-2019	Za okres 3 miesiący zakończony 30-09-2018
<b>PRZEPLÝWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>				
Wynik brutto	21 238	(21 436)	1 607	(1 238)
Amortyzacja	3 313	1 951	183	247
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(816)	(356)	(532)	223
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(5 369)	(9 356)	945	981
Pozostałe korekty niepieniężne	(232)	18	(61)	(63)
Zwrócony/Zapłacony podatek dochodowy	(682)	(3 434)	(2 233)	(1 438)
Nota 6.4. Zmiana stanu kapitału obrotowego	(133 703)	21 148	11 347	48 555
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(116 251)</b>	<b>(11 465)</b>	<b>11 256</b>	<b>47 267</b>
<b>PRZEPLÝWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>				
Wpływy ze sprzedaży udziałów w jednostce zależnej	3	-	-	-
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	7 350	7 697	-	901
Wpływy pozostałe	8 436	2 041	2 079	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(1 860)	(849)	(414)	(104)
Wydatki za nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek	(5 030)	(957)	-	-
Wydatki na nabycie udziałów w spółkach	(106)	(28 113)	-	(4 422)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>8 793</b>	<b>(20 181)</b>	<b>1 665</b>	<b>(3 625)</b>
<b>PRZEPLÝWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>				
Wpływy z tytułu zaciągniętego zadłużenia - kredyty i pożyczki	36 574	59 670	-	9 463
Wpływy pozostałe	-	-	-	-
Wydatki z tytułu spłaty zadłużenia - kapitał	(16 193)	(51 633)	(14 828)	(45 138)
Wydatki z tytułu spłaty zadłużenia - odsetki	(2 870)	(3 933)	(962)	(1 695)
Wyplata dywidend	-	(14 093)	-	-
Wydatki pozostałe	-	(3 950)	-	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>17 511</b>	<b>(13 939)</b>	<b>(15 790)</b>	<b>(37 370)</b>
<b>PRZEPLÝWY PIENIĘŻNE NETTO</b>	<b>(89 947)</b>	<b>(45 585)</b>	<b>(2 869)</b>	<b>6 272</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>126 007</b>	<b>92 274</b>	<b>38 927</b>	<b>40 415</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:</b>	<b>36 060</b>	<b>46 690</b>	<b>36 060</b>	<b>46 690</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	13 781	14 489	13 781	14 489



**PODSTAWOWE DANE W PRZELICZENIU NA EURO**

	30-09-2019		31-12-2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	159 638	36 500	159 194	37 022
Aktywa obrotowe	552 356	126 293	616 682	143 414
Kapitał własny	210 290	48 082	192 306	44 722
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	501 704	114 712	583 570	135 714

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30-09-2019		Za okres 9 miesięcy zakończony 30-09-2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży dóbr i usług	1 187 638	275 644	1 052 397	247 419
Koszty sprzedanych dóbr i usług	1 142 159	265 088	1 045 207	245 729
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	45 479	10 555	7 190	1 690
(Strata)/Zysk z działalności operacyjnej	17 340	4 025	(31 251)	(7 347)
(Strata)/Zysk brutto z działalności kontynuowanej	21 239	4 929	(21 436)	(5 040)
(Strata)/Zysk netto z działalności kontynuowanej	17 984	4 174	(15 411)	(3 623)

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30-09-2019		Za okres 9 miesięcy zakończony 30-09-2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(116 251)	(26 981)	(11 465)	(2 695)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	8 793	2 041	(20 181)	(4 745)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	17 511	4 064	(13 939)	(3 277)
Przepływy pieniężne netto	(89 947)	(20 876)	(45 585)	(10 717)
Środki pieniężne na początek okresu	126 007	29 304	92 274	22 123
Środki pieniężne na koniec okresu	36 060	8 245	46 690	10 931



<b>1.</b>	<b>INFORMACJE OGÓLNE</b>	<b>9</b>
1.1.	WPROWADZENIE	9
1.2.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA	11
1.3.	NOWE STANDARDY	12
1.3.1.	Opublikowane standardy i interpretacje, które nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej	13
<b>2.</b>	<b>KONTRAKTY BUDOWLANE</b>	<b>16</b>
2.1.	UZGODNIENIE KWOT Z TYTUŁU NIEZAKOŃCZONYCH KONTRAKTÓW BUDOWLANYCH	18
<b>3.</b>	<b>ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM I ZADŁUŻENIE</b>	<b>26</b>
3.1.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	26
3.2.	ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK	27
3.3.	ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI	28
3.4.	ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU LEASINGU	28
<b>4.</b>	<b>NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>	<b>29</b>
4.1.	SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE	29
4.2.	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	33
4.3.	OPODATKOWANIE	33
<b>5.</b>	<b>INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM</b>	<b>37</b>
5.1.	AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	37
5.1.1.	AKTYWA FINANSOWE – UDZIELONE POŻYCZKI	37
5.2.	ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	38
5.2.1.	RYZYSKO RYNKOWE – RYZYSKO WALUTOWE	38
5.2.2.	RYZYSKO RYNKOWE – RYZYSKO STÓP PROCENTOWYCH	38
5.2.3.	RYZYSKO KREDYTOWE	38
5.2.4.	RYZYSKO PŁYNNOŚCI	39
<b>6.</b>	<b>NOTY POZOSTAŁE</b>	<b>40</b>
6.1.	UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH	40
6.2.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ NALEŻNOŚCI POZOSTAŁE	40
6.3.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ ZOBOWIĄZANIA POZOSTAŁE	42
6.4.	WYJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	43
6.5.	STRUKTURA GRUPY I INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA ORAZ TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	43
6.6.	ZDARZENIA PO ZAKOŃCZENIU OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO	45

W Sprawozdaniu Finansowym można zauważyć ikony, które reprezentują następujące:



Polityki rachunkowości



Szacunki

## 1. INFORMACJE OGÓLNE

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

#### 1.1. WPROWADZENIE

Erbud jest spółką akcyjną powstałą z przekształcenia z Erbud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zarejestrowaną 29.11.2006 w Sądzie Rejonowym dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000268667 z siedzibą w Warszawie, ul. Franciszka Klimczaka 1.

Erbud spółka akcyjna została założona 28.08.1990 roku, zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 8.08.2001 roku pod numerem 0000034299.

Głównym przedmiotem działalności Spółki są usługi w zakresie ogólnego kubaturowego budownictwa lądowego (PKD 4521A).

Spółka jest jednostką dominującą.

Spółka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Erbud.

Skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

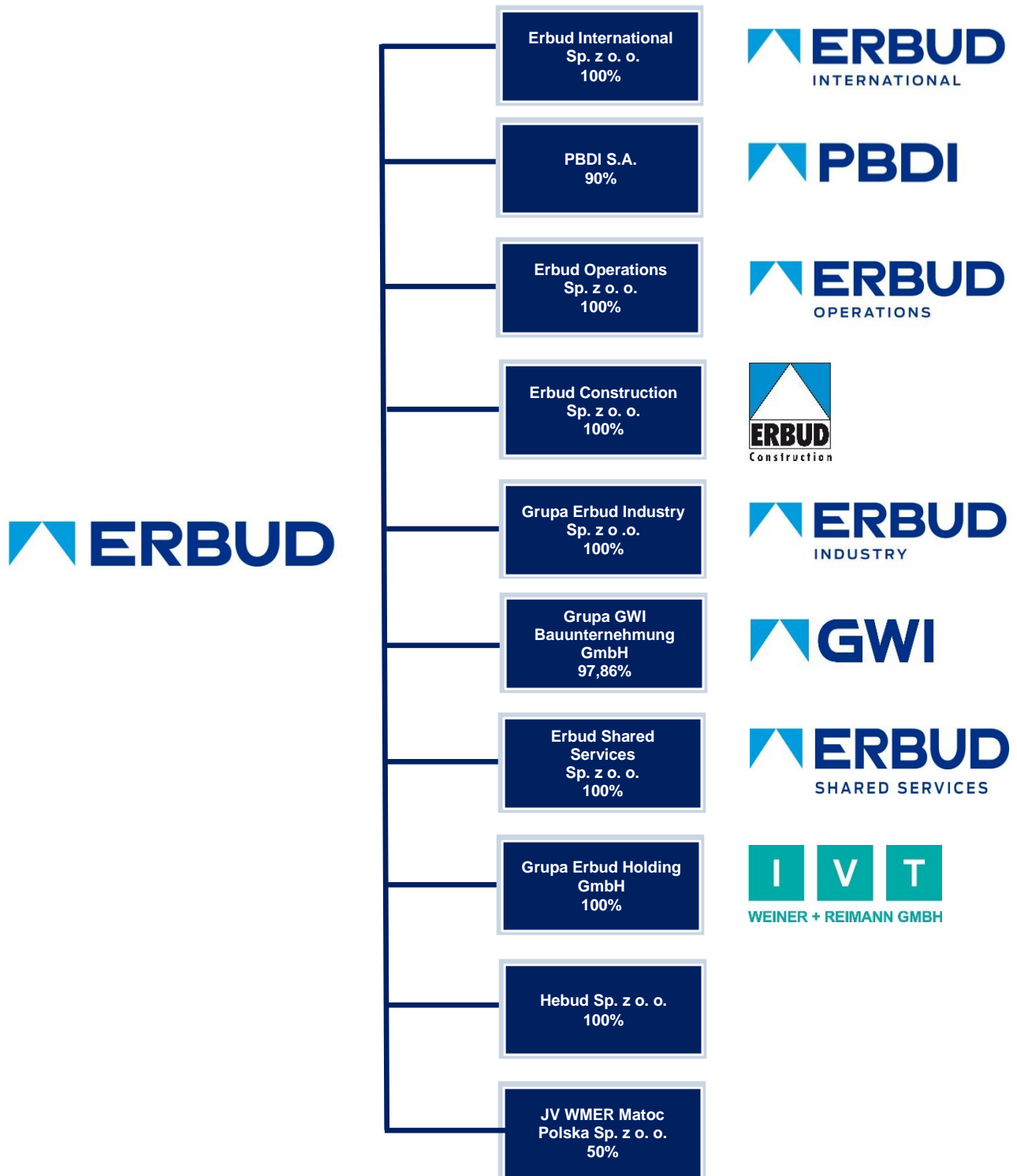
Zgodnie z dyspozycją art. 45 ust. 1b Ustawy o rachunkowości: „Sprawozdania finansowe jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej, w której jednostka dominująca sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z MSR, mogą być sporządzane zgodnie z MSR”.

Począwszy od 1 stycznia 2018 roku Spółka formalno-prawnie rozpoczęła stosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez Unię Europejską (MSSF UE) przy sporządzaniu sprawozdania finansowego jednostkowego. Decyzję w sprawie sporządzania sprawozdań finansowych jednostkowych zgodnie z MSSF UE podjął organ zatwierdzający - protokół z Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 16 stycznia 2019 r.

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi w UE na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej,
- Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości,
- Interpretacjami opracowanymi przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) lub przez istniejący wcześniej Stały Komitet ds. Interpretacji (SKI).

## 1. INFORMACJE OGÓLNE



## 1. INFORMACJE OGÓLNE

### 1.2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA

#### Stwierdzenie o zgodności z MSSF

Skrócone sprawozdanie finansowe Spółki sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34.

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

Skrócone 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 14 listopada 2019 r.

#### Kontynuacja działalności

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

#### Wycena do wartości godziwej

W wycenie do wartości godziwej składnika aktywów lub zobowiązania, Spółka 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. Spółka 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 Spółka i walutą prezentacji skróconego 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.

**a) Zmiana Zasad rachunkowości – Zastosowanie MSSF po raz pierwszy**

Skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

Zgodnie z dyspozycją art. 45 ust. 1b Ustawy o rachunkowości: „Sprawozdania finansowe jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej, w której jednostka dominująca sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z MSR, mogą być sporządzane zgodnie z MSR”.

Począwszy od 1 stycznia 2018 roku Spółka formalno-prawnie rozpoczęła stosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez Unię Europejską (MSSF UE) przy sporządzaniu sprawozdania finansowego jednostkowego. Decyzję w sprawie sporządzania sprawozdań finansowych jednostkowych zgodnie z MSSF UE podjął organ zatwierdzający - protokół z Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 16 stycznia 2019 r.

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi w UE na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej,
- Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości,
- Interpretacjami opracowanymi przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) lub przez istniejący wcześniej Stały Komitet ds. Interpretacji (SKI)

Przygotowując niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zastosowano obowiązkowe wyłączenia oraz skorzystano z niektórych zwolnień z pełnego retrospektywnego zastosowania MSSF.

Za wyjątkiem opisanych poniżej korekt prezentacyjnych, wdrożenie MSSF nie miało istotnego wpływu na wynik finansowy i kapitały Spółki w okresach porównawczych.

Dane porównawcze w bilansie zostały zaprezentowane zgodnie z MSR. Wpływ wdrożenia MSSF na 31 grudnia 2018 roku przedstawiono w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2018.

Nie stwierdzono istotnego wpływu wdrożenia MSSF na sprawozdanie z wyniku oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres zakończony 31 grudnia 2017 roku

**1.3. NOWE STANDARDY****Standardy i interpretacje opublikowane i zatwierdzone przez Unię Europejską, ale które jeszcze nie weszły w życie i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę**

Poniżej opisano te zmiany w MSSF, które zostały opublikowane w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i tym samym zostały zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej, ale nie weszły jeszcze w życie i jednocześnie Spółka nie zdecydowała o ich wcześniejszym zastosowaniu.

**a) MSSF 16 „Leasing”**

Nowy standard regulujący umowy leasingu (w tym umowy najmu i dzierżawy) zawiera nową definicję leasingu.

Znaczące zmiany dotyczą leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do korzystania ze składnika aktywów” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do korzystania z aktywów jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. Przewidziano uproszczenia dla umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) i aktywów o niskiej wartości.

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

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Spółka skorzysta z uproszczonego podejścia w przypadku zastosowania standardu po raz pierwszy z ujęciem skutków tego zdarzenia w saldzie otwarcia zysków zatrzymanych na dzień pierwszego zastosowania.

Zgodnie z wyliczeniami przeprowadzonymi przez Spółkę, według kalkulacji zakładających zastosowanie krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy suma aktywów i zobowiązań Spółki wzrosła o 4,5 miliona złotych na dzień 01 stycznia 2019 roku, na dzień 30 września 2019 roku suma aktywów i zobowiązań Spółki wzrosła o 3,1 miliona złotych. Spółka skorzysta

## 1. INFORMACJE OGÓLNE

ze zwolnienia pozwalającego nie klasyfikować jako leasing aktywów o niskiej wartości. Próg ten ustalono dla Spółki w wysokości 15 tysięcy złotych w stosunku do nowego pojedynczego aktywa. Spółka korzysta także ze zwolnienia dotyczącego umów krótkoterminowych wliczając w to opcje przedłużenia i prawdopodobieństwo zerwania.

### 1.3.1. Opublikowane standardy i interpretacje, które nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej

MSSF w kształcie zatwierdzonym do stosowania w Unii Europejskiej nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem przypadków opisanych poniżej, które według stanu na dzień podpisania niniejszego skróconego sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania:

#### a) MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”

MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” został wydany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 18 maja 2017 roku.

Nowy MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” zastąpi obecnie obowiązujący MSSF 4, który zezwala na różnorodną praktykę w zakresie rozliczania umów ubezpieczeniowych. MSSF 17 zasadniczo zmieni rachunkowość wszystkich podmiotów, które zajmują się umowami ubezpieczeniowymi i umowami inwestycyjnymi.

Według wymogów Rady MSR, standard ten powinien obowiązywać począwszy od okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie, jednakże na dzień sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego, standard ten nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską, a zatem faktyczna data wejścia w życie może jeszcze ulec zmianie.

Zarząd obecnie analizuje skutki tego standardu dla skróconego sprawozdania finansowego Spółki.

#### b) Roczne zmiany do MSSF 2015 - 2017

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w grudniu 2017 roku „Roczne zmiany MSSF 2015-2017”, które wprowadzają zmiany do 4 standardów: MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”, MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”, MSR 12 „Podatek dochodowy” oraz MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”.

Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

Według wymogów Rady MSR, zmiany te powinny obowiązywać począwszy od okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie, jednakże na dzień sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską, a zatem faktyczna data wejścia w życie może jeszcze ulec zmianie.

Zdaniem Zarządu zastosowanie tej zmian nie będzie miało znaczącego wpływu na jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe Spółki.

#### c) MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

7 lutego 2018 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”. Poprawki do standardu określają wymogi związane z ujęciem księgowym modyfikacji, ograniczenia lub rozliczenia programu określonych świadczeń.

Według wymogów Rady MSR, zmiany te powinny obowiązywać począwszy od okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie, jednakże na dzień sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską, a zatem faktyczna data wejścia w życie może jeszcze ulec zmianie.

Zdaniem Zarządu zastosowanie tej zmian nie będzie miało znaczącego wpływu na jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe Spółki.

## 1. INFORMACJE OGÓLNE

### d) Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF

Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 29 marca 2018 roku.

Według wymogów Rady MSR, zmiany te powinny obowiązywać począwszy od okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie, jednakże na dzień sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską, a zatem faktyczna data wejścia w życie może jeszcze ulec zmianie.

Zarząd obecnie analizuje skutki tych zmian dla skróconego sprawozdania finansowego Spółki.

### e) MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

W wyniku zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” zmodyfikowana została definicja „przedsięwzięcia”. Aktualnie wprowadzona definicja została zawężona i prawdopodobnie spowoduje, że więcej transakcji przejęć zostanie zakwalifikowanych jako nabycie aktywów.

Według wymogów Rady MSR, zmiany powinny obowiązywać począwszy od okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie, jednakże na dzień sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską, a zatem faktyczna data wejścia w życie może jeszcze ulec zmianie.

Zdaniem Zarządu zastosowanie tej zmian nie będzie miało znaczącego wpływu na jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe Spółki.

### f) MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”

31 października 2018 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”, które doprecyzowują definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami. Nie oczekuje się, że będą one miały znaczący wpływ na przygotowanie sprawozdań finansowych.

Według wymogów Rady MSR, zmiany powinny obowiązywać począwszy od okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie, jednakże na dzień sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską, a zatem faktyczna data wejścia w życie może jeszcze ulec zmianie.

### g) Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała 11 września 2014 roku zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28.

Ujęcie księgowie zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business).

W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykaże pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z wyłączeniem części stanowiącej udziały innych inwestorów.

Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Zatwierdzenie tych zmian zostało odroczone przez Unię Europejską.

Zdaniem Zarządu powyższe zmiany mogą mieć potencjalnie istotny wpływ na przyszłe transakcje zawierane przez Spółkę.

## 1. INFORMACJE OGÓLNE

### h) MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała 30 stycznia 2014 roku MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”. Standard ten pozwala jednostkom, które sporządzają sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF po raz pierwszy (z dniem 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie), do ujmowania kwot wynikających z działalności o regulowanych cenach, zgodnie z dotychczas stosowanymi zasadami rachunkowości. Dla poprawienia porównywalności z jednostkami które stosują już MSSF i nie wykazują takich kwot, zgodnie z opublikowanym MSSF 14 kwoty wynikające z działalności o regulowanych cenach, powinny podlegać prezentacji w odrębnej pozycji zarówno w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jak i w rachunku zysków i strat oraz sprawozdaniu z innych całkowitych dochodów.

Decyzją Unii Europejskiej MSSF 14 nie zostanie zatwierdzony i tym samym nie będzie miał wpływu na jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe.

Nie występują żadne inne standardy MSSF ani interpretacje KIMSF, które nie weszły jeszcze w życie, a które mogłyby zgodnie z przewidywaniami mieć istotny wpływ na Spółkę.

W niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym Spółka zastosowała poniższe regulacje wynikające z wejścia w życie MSSF 9 oraz MSSF 15.



## 2. KONTRAKTY BUDOWLANE



Spółka 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 Spółka rozpoznaje w czasie w miarę postępu stopnia wykonywanych prac. Spółka dokonuje pomiaru stopnia wykonania kontraktu stosując metodę opartą na wynikach, tj. ustala wartość przychodów i kosztów z wykonania kontraktów budowlanych w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego proporcjonalnie do stopnia realizacji danego kontraktu w drodze oceny osiągniętych wyników i etapów 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.

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 Spółka ujmuje w linii „Należności z tytułu dostaw i usług oraz należności pozostałe” (nota 6.2.). Kontrahenci w ramach kontraktów budowlanych podpisywanych ze Spółką zatrzymują część zapłat jako gwarancje dobrego wykonania umowy. Kwoty te ujmowane są „Należności z tytułu kontraktów budowlanych – kaucje” i podlegają zwrotowi najczęściej po zakończeniu projektu lub po zakończeniu okresu gwarancji.

Do realizacji prac związanych z realizacją kontraktów budowlanych Spółka angażuje podwykonawców. Zafakturowane koszty z tytułu ich zatrudnienia ujmuje jako „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania pozostałe” (nota 6.3.). Zatrzymane przez Spółkę części zapłat wobec podwykonawców z tytułu gwarancji dobrego wykonania umowy Spółka ujmuje w pozycji „Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych – kaucje”. Podział przychodów na przychody rozpoznawane w czasie i punkcie w czasie został zaprezentowany w nocie 4.1.

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 4.3.

**2. KONTRAKTY BUDOWLANE**

Zastosowanie metody opartej na wynikach do ujmowania przychodów i kosztów z tytułu kontraktów budowlanych wymaga szacunku w odniesieniu do określenia stopnia realizacji prac na danym kontrakcie, tj. obmiaru wykonanych prac na dzień bilansowy.

Fizycznego obmiaru, służącego określeniu 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 m<sup>2</sup>, kg i szt.).

W Spółce funkcjonują stosowne procesy kontroli służące zapewnieniu, że kalkulacja realizacji wyników danego projektu 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 Spółki.

Spółka 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 zatwierdzone 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 zatwierdzone 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 Spółkę systemie wewnętrznym od razu po tym, jak zostaną wynegocjowane przez Spółkę z klientem.

Szczegółowo polityki rachunkowości w obszarze przychodów zostały opisane w sprawozdaniu finansowym za rok 2018.

**2. KONTRAKTY BUDOWLANE**
**2.1. UZGODNIENIE KWOT Z TYTUŁU NIEZAKOŃCZONYCH KONTRAKTÓW BUDOWLANYCH**

	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
Przychody z tytułu umów o budowę narastająco	2 654 039	1 847 616
Kwoty zafakturowane do klientów narastająco	2 673 762	1 867 895
<b>Saldo rozliczeń z tytułu kontraktów budowlanych - przychody</b>	<b>(19 723)</b>	<b>(20 279)</b>
w tym:		
(1) Należności z tytułu wykonanych niezafakturowanych prac budowlanych brutto	44 259	28 063
Odpis z tytułu wyceny kontraktów	-	(332)
(1a) Należności z tytułu wykonanych niezafakturowanych prac budowlanych netto - aktywa z kontraktów budowlanych	44 259	27 731
(2) Zobowiązania z tytułu zafakturowanych niewykonanych prac budowlanych - zobowiązania z tytułu kontraktów - zobowiązania z kontraktów budowlanych	63 982	48 010
Koszty z tytułu umów o budowę narastająco	2 473 598	1 701 220
Ujęte straty narastająco	-	575
Koszty zafakturowane przez odbiorców narastająco	2 547 119	1 755 685
<b>Saldo rozliczeń z tytułu kontraktów budowlanych - koszty</b>	<b>73 521</b>	<b>54 465</b>
w tym:		
(3) Należności z tytułu zafakturowanych niewykonanych prac budowlanych	101 818	85 273
(4) Zobowiązania z tytułu niezafakturowanych wykonanych prac budowlanych	28 297	30 808
	-	-
<b>Saldo rozliczeń z tytułu kontraktów budowlanych</b>	<b>53 798</b>	<b>34 186</b>
w tym:		
Należności z tytułu kontraktów budowlanych - wycena [(1a)+(3)]	146 077	113 336
Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych - wycena [(2)+(4)]	92 279	78 818

**Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły w okresie sześciu miesięcy 2019 r. oraz po dniu bilansowym.**

**W dniu 11 stycznia 2019 roku** Emitent zawarł znaczącą Umowę na roboty budowlane na niżej określonych warunkach:

Emitent występuje w umowie jako Partner Konsorcjum utworzonego wraz z PBDI S.A. siedzibą w Toruniu (Lider Konsorcjum) – spółką zależną w 90% od Emitenta, oraz Electrum sp. z o. o. z siedzibą w Białymstoku (Partner Konsorcjum).

1. Data zawarcia kontraktu: 10 stycznia 2019 roku
2. Inwestor: Windfarm Polska II spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Koszalinie przy ul. Wojska Polskiego 24-26, 75-712 Koszalin;
3. Całkowita wartość kontraktu netto: 41 350 000,00 PLN. Wartość zakresu realizowanego przez Electrum Sp. z o.o. wynosi 11 850 400,00 PLN netto;
4. Przedmiot kontraktu: zaprojektowanie, wykonanie, wyposażenie, dostawa, budowa, wykonanie prób oraz uruchomienie infrastruktury budowlanej i elektrycznej dla projektu budowy farmy wiatrowej w miejscowości Barwice w Polsce składającej się z 14 turbin wiatrowych, 1 stacji elektroenergetycznej oraz przyłącza do sieci przesyłowej 110 kV;
5. Termin realizacji Umowy: do 29 lutego 2020 roku;

**W dniu 04 lutego 2019 roku** doszło do zawarcia aneksu do umowy na roboty budowlane z dnia 12.06.2018 roku dotyczącej opracowania projektu wykonawczego, wybudowania i przekazania do eksploatacji farmy wiatrowej Potęgowo – Wschód o mocy 101,25 MW zł zawartej przez Konsorcjum firm PBDI S.A. z siedzibą w Toruniu (Spółka zależna od Emitenta), Emitenta, Electrum sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku.

Wprowadzone aneksem zmiany polegają na:

1. Zwiększeniu wynagrodzenia do kwoty 128 701 845,- PLN netto w tym wartość prac przypadająca na Electrum sp. z o.o. 43 276 000,20 PLN netto. Pierwotna kwota umowy wynosiła 122 981 846,12 PLN. Zmiana wartości umowy wynika ze zwiększenia wartości wynagrodzenia za zrealizowanie Drugiego Etapu budowy.
2. Podtrzymany pozostaje warunkowy charakter umowy.

**W dniu 17 kwietnia 2019 roku** ERBUD S.A. podpisał ze Spółką zależną od Vantage Development S.A. - spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp.k. (Zamawiający) - umowę w ramach generalnego wykonawstwa realizującą inwestycję developerską Legnicka 33 we Wrocławiu (Inwestycja).

Wartość Umowy to 67,2 mln PLN netto.

Na podstawie Umowy Wykonawca został zobowiązany do budowy i oddania do użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w inwestycji Legnicka 33, wraz z wewnętrzną i zewnętrzną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, w tym małą architekturą i zielenią, budowlami towarzyszącymi, a także układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi drogami związanymi z realizacją przez Zamawiającego inwestycji nie drogowej. Inwestycja obejmować będzie 239 mieszkań i 11 lokali usługowych. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie zostało przewidziane w terminie 82 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót.

**2. KONTRAKTY BUDOWLANE**

**W dniu 26 kwietnia 2019 roku** Emitent podpisał umowę o roboty budowlane na niżej wyspecyfikowanych warunkach:

KONTRAKT UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE dotycząca wykonania przebudowy i rozbudowy krytej pływalni miejskiej znajdującej się w Ośrodku Sportu i Rekreacji OSiR Stargard Sp. z o.o. w Stargardzie.

INWESTOR Ośrodek Sportu i Rekreacji OSiR Stargard Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Stargardzie przy ulicy Szczecińskiej Nr 35, 73-110 Stargard

TERMIN REALIZACJI Od 6 maja 2019 roku do 26.10.2020 roku.

ZAKRES PRAC wykonanie robót rozbiórkowych, budowlanych wraz z robotami instalacyjnymi, zagospodarowaniem terenu i towarzyszącą infrastrukturą techniczną, wykonanie niecek basenowych, dostarczenie wyposażenia, wraz z serwisowaniem obiektu na okres 1 roku

WARTOŚĆ W MLN PLN 31 620 658,82 PLN netto

MIEJSCE WYKONANIA Stargard, ul. Szczecińska 35

**W dniu 6 maja 2019 roku** została podpisana umowa na realizację stanu surowego inwestycji: UNT UpperNord Tower wraz z hotelem, częścią mieszkaniową, częścią biurową, częścią dla usług gastronomicznych i garażem podziemnym na niżej określonych warunkach:

1. Przedmiot umowy: budowa wieżowca UNT UpperNord Tower wraz z hotelem i garażem podziemnym, Mercedesstraße 2/2a, 40470 Düsseldorf

2. Strony umowy:

a) Klient: UpperNord Tower GmbH & Co. KG, Wilmersdorfer Str. 39, 10627 Berlin

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

3. Wartość umowy: 23.980.000,00 EUR netto (w przeliczeniu po średnim kursie NBP z dnia 06.05.2019: 102.747.106,00 PLN) + obowiązujący podatek MwSt, brutto 28.536.200,00 EUR, (w przeliczeniu po średnim kursie NBP z dnia 06.05.2019: 122.269.056,14 PLN)

4. Okres realizacji: 01.07.2019 roku– 20.09.2021 roku.

**W dniu 13 maja 2019 roku** ERBUD S.A. podpisał Umowę o roboty budowlane na niżej określonych warunkach:

1. Inwestor: PARK ROZWOJU III - PROJEKT ECHO - 112 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ - SPÓŁKA KOMANDYTOWA, 25-323 Kielce, Al. Solidarności 36 , NIP: 6572904450, REGON: 26056624300000

2. Wartość kontraktu 33 350 000,00 PLN netto;

3. Przedmiot kontraktu Generalne wykonawstwo obiektu - Budynek Pensjonatu - Warszawa ul. Suwak 13

4. Miejsce wykonywania kontraktu ul. Suwak 13 (dawna Woronicza 37), Warszawa

5. Terminy realizacji: Rozpoczęcie Robót - 13.05.2019 roku. Zakończenie Robót - 04.12.2020 roku.

**2. KONTRAKTY BUDOWLANE**

**W dniu 15 maja 2019 roku** Spółka zależna od Emitenta – GWI GmbH podpisała dwie umowy na różne zakresy robót budowlanych z PflegeQuartier Düren GmbH dotyczące realizacji tego samego obiektu: budowa kompleksu dla seniorów Neue Jülicher Straße 52, 52353 Düren. W spółce PflegeQuartier Düren GmbH, GWI GmbH posiada 51% udziałów.

Umowy zostały podpisane na niżej wymienionych warunkach:

**Budowa 1**

1. Przedmiot umowy: prace stanu surowego zamkniętego - budowa kompleksu dla seniorów Neue Jülicher Straße 52, 52353 Düren
2. Data podpisania kontraktu: 15.05.2019 roku
3. Strony umowy:
  - a) Klient: PflegeQuartier Düren GmbH, Hansaallee 247 b, 40549 Düsseldorf
  - b) Wykonawca : GWI Bauunternehmung GmbH, Hansaallee 247 b, 40549 Düsseldorf;
4. Wartość umowy: 6.706.499,68 EUR netto
5. Okres realizacji: 16.05.2019 roku – 31.12.2019 roku.

**W dniu 23 maja 2019 roku** spółka PBDI S.A z Torunia (podmiot zależny w 90% od Emitenta) zawarła znaczącą Umowę na roboty budowlane na niżej określonych warunkach:

1. Data zawarcia kontraktu: 23 maja 2019 roku
2. Inwestor (dokładna nazwa i siedziba): Park Wiatrowy Gaworzycze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 41 w Warszawie 00-347;
3. Całkowita wartość kontraktu netto: 24 764 741,62 PLN netto;
4. Przedmiot kontraktu: roboty budowlane przy budowie farmy wiatrowej Żukowice;
5. Termin realizacji Umowy: do 30 czerwca 2020 roku.

**W dniu 30 maja 2019 roku** Spółka zależną od Emitenta - Erbud Operations Sp. z o.o. podpisał znaczącą umowę budowlaną na niżej określonych warunkach:

1. Data zawarcia aneksów do kontraktu 30.05.2019 roku
2. Inwestor: "Szpital Specjalistyczny im. Ludwika Rydygiera w Krakowie sp. z o.o. 31-826 Kraków, os. Złotej Jesieni 1
3. Wartość kontraktu 41.807.700,00 PLN brutto "(33.990.000,00 PLN netto)
4. Przedmiot kontraktu "Wykonanie prac termomodernizacyjnych na budynku głównym Szpitala Specjalistycznego im. Ludwika Rydygiera w Krakowie sp. z o.o. (w formule ""projektuj i buduj"")
5. Miejsce wykonywania kontraktu Kraków
6. Terminy realizacji 30 miesięcy.

**2. KONTRAKTY BUDOWLANE**

**W dniu 06 czerwca 2019 roku** Emitent podpisał znaczącą Umowę na roboty budowlane na niżej określonych warunkach:

1. Inwestor "Samodzielny Publiczny Szpital Kliniczny Nr 4 w Lublinie, ul. Dr. K. Jaczewskiego 8,20-954 Lublin,"
2. Wartość kontraktu 45 414 060,00 PLN brutto, 36 922 000,00 PLN netto
3. Przedmiot kontraktu "Nazwa zamówienia: ""Termomodernizacja Budynku Głównego Szpitala oraz Budynku Polikliniki celem poprawy efektywności energetycznej SPSK Nr 4 w Lublinie""".  
Zakres prac obejmuje: modernizację systemu ogrzewania, docieplenie stropodachów i dachów, modernizację systemu przygotowania ciepłej wody, modernizację instalacji oświetleniowej, docieplenie wszystkich ścian zewnętrznych, stropów zewnętrznych, wymianę części okien i drzwi, elementy zagospodarowania terenu. W ramach projektu zostanie zamontowana instalacja fotowoltaiczna."
4. Miejsce wykonywania kontraktu "ul. Dr. K. Jaczewskiego 8,20-954 Lublin,"
5. Terminy realizacji do 06.09.2021 roku.

**W dniu 17 lipca 2019 roku** Emitent podpisał umowę o roboty budowlane na niżej określonych warunkach:

KONTRAKT UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE dotycząca wykonania

Zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi na parterze, z garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Milczańskiej w Poznaniu.

INWESTOR Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o.

Al. Armii Ludowej 14

00 - 638 Warszawa

TERMIN REALIZACJI 19.07.2019 - 21.07.2021

ZAKRES PRAC kompleksowe wykonanie robót budowlanych, instalacyjnych, zagospodarowanie terenu wraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną.

WARTOŚĆ: 83 143 824,84 PLN netto - wynagrodzenie ryczałtowe

MIEJSCE WYKONANIA Poznań, ul. Milczańska

**2. KONTRAKTY BUDOWLANE**

**W dniu 24 lipca 2019 roku** ERBUD S.A. podpisał Umowę na roboty budowlane na niżej określonych warunkach:

KONTRAKT "UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE dotycząca zamówienia publicznego przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego na: Budowę Morskiego Centrum Nauki im. prof. Jerzego Stelmacha w Szczecinie"

INWESTOR Morskie Centrum Nauki im. prof. Jerzego Stelmacha w Szczecinie

TERMIN REALIZACJI 20 miesięcy od daty zawarcia umowy

KUBATURA m<sup>3</sup> 49 031,6 m<sup>3</sup>

POWIERZCHNIA m<sup>2</sup> Pc: 10 711,7 m<sup>2</sup>; Pu: 6 949,1 m<sup>2</sup>

ZAKRES PRAC wykonanie robót budowlanych, instalacyjnych, zagospodarowanie terenu wraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną, dostarczenie wyposażenia, wykonanie rozruchu mechanicznego i technologicznego.

WARTOŚĆ: 74 265 594,46 PLN netto - wynagrodzenie ryczałtowe

MIEJSCE WYKONANIA Szczecin, Tadeusza Apolinarego Wendy 6, 71-899 Szczecin

**W dniu 25 lipca 2019 roku** Emitent podpisał umowę na roboty budowlane na niżej określonych warunkach:

1. Inwestor (dokładna nazwa i siedziba) Kliniczny Szpital Wojewódzki Nr 1 im. Fryderyka Chopina w Rzeszowie, ul. Szopena 2, 35-055 Rzeszów

2. Wartość kontraktu 29 180 251,69 PLN netto.

3. Przedmiot kontraktu "Przebudowa, nadbudowa i rozbudowa budynku Podkarpackiego Centrum Chorób Płuc w Rzeszowie wraz z wewnętrznymi instalacjami: wod.-kan., c.o., gaz, wentylacja mechaniczna i klimatyzacja, instalacja chłodnicza, elektryczna, teletechniczna, gazów medycznych; rozbiórka części budynku PCCHP - segment B; rozbudowa, przebudowa budynku gazów medycznych wraz z wewnętrznymi instalacjami: elektrycznymi, teletechnicznymi, gazów medycznych, c.o., wentylacji mechanicznej; budowa stacji transformatorowej i agregatu prądotwórczego; urządzenia budowlane: miejsca postojowe, drogi, dojścia piesze, mur oporowy, zbiornik tlenu, czerpnia powietrza; zewnętrzne doziemne instalacje: wodociągowe, c.o., c.c.w., c.t., gazowe, k.s., gazów medycznych, k.d., elektryczne NN, przebudowa instalacji elektrycznych, oświetlenie zewnętrzne terenu i kanalizacji kablowej; przyłącza i sieci: przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej, przyłącze elektroenergetyczne SN, przebudowa sieci teletechnicznych" na działkach nr 69/19, 69/17, 69/14, 69/20, 69/21 obr 207 w Rzeszowie przy ul. Rycerskiej 2 – ETAP I"

4. Miejsce wykonywania kontraktu Kliniczny Szpital Wojewódzki Nr 1 im. Fryderyka Chopina w Rzeszowie, Podkarpackie Centrum Chorób Płuc w Rzeszowie, ul. Rycerska 2, 35-241 Rzeszów

5. Terminy realizacji 25.07.2019 roku - 25.03.2021 roku.

**W dniu 30 lipca 2019 roku** Emitent podpisał umowę o roboty budowlane na niżej wyszczególnionych warunkach:

1. Inwestor (dokładna nazwa i siedziba) Lake Hill Sp. z o.o. Al. Jana Pawła II 12, 00-124 Warszawa

2. Wartość kontraktu 26 408 721,00 PLN

3. Przedmiot kontraktu Budowa inwestycji Lake Hill II obejmującej: BUDYNKI HOTELOWE C i D wraz z zagospodarowaniem terenu w Sosnowce

4. Miejsce wykonywania kontraktu Sosnowka, gmina Podgórzyn

5. Terminy realizacji 07.2019-12.2020.



## 2. KONTRAKTY BUDOWLANE

**W dniu 8 sierpnia 2019 roku** spółka PBDI S.A z/s w Toruniu (podmiot zależny w 90% od Emitenta) zawarła znaczącą Umowę na roboty budowlane na niżej określonych warunkach:

1. Inwestor: Park Wiatrowy Lichnowy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą przy ul. Żupniczej 11 w Warszawie 03-821
2. Wartość kontraktu netto: 22 980 431,77 PLN netto
3. Przedmiot kontraktu: roboty budowlane przy budowie farmy wiatrowej Lichnowy
4. Termin końcowy realizacji Umowy: 1 czerwca 2020 roku

**W dniu 14 sierpnia 2019 roku** spółka PBDI S.A z Torunia (podmiot zależny w 90% od Emitenta) podpisała 4 kolejne umowy na budowę Elektrowni Fotowoltaicznych ze spółkami celowymi wchodzącymi w skład Grupy R.Power z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 2:

1. Inwestor : PV SUN-G Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Puławskiej 2 w Warszawie, 02-566

Całkowita wartość kontraktu netto: 1.325.000,00 PLN

Przedmiot kontraktu: Budowa Elektrowni Fotowoltaicznej w miejscowości Dąbrówka Królewska gm. Gruta

2. Inwestor : Elektrownia PV 3 Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Puławskiej 2 w Warszawie, 02-566

Całkowita wartość kontraktu netto: 1.295.000,00 PLN

Przedmiot kontraktu: Budowa Elektrowni Fotowoltaicznej w miejscowości Kamienica gm. Paczków

3. Inwestor : Elektrownia PV 4 Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Puławskiej 2 w Warszawie, 02-566

Całkowita wartość kontraktu netto: 1.373.989,00 PLN

Przedmiot kontraktu: Budowa Elektrowni Fotowoltaicznej w miejscowości Dąbrówka Wyłazy II gm. Skórzec

4. Inwestor : Elektrownia PV Łaszczewiec Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Puławskiej 2 w Warszawie, 02-566

Całkowita wartość kontraktu netto: 1.354.791,00 PLN

Przedmiot kontraktu: Budowa Elektrowni Fotowoltaicznej w miejscowości Bukowina Bobrzańska gm. Żagań

W związku z powyższym łączna wartość podpisanych umów ze spółkami celowymi wchodzącymi w skład Grupy R.Power w ciągu ostatnich 12 miesięcy wynosi 24.704.855,00 PLN.

Warunki handlowe dla wszystkich zawartych kontraktów:

1. Warunki płatności: fakturowanie częściowe zgodnie z realizacją kamieni milowych. Faktury płatne w terminie 20 dni od dnia doręczenia faktury;
2. Terminy realizacji: Realizacja pojedynczego kontraktu nie przekracza średnio 7 miesięcy. Termin zakończenia ostatniego zlecenia przypada na dzień 31 marca 2020 r.

**2. KONTRAKTY BUDOWLANE**

**W dniu 30 sierpnia 2019 roku** Emitent powziął informację o sprzedaży inwestycji developerskiej Dom spokojnej starości w Düren przez Pflegequartier Düren GmbH z siedziba w 40549 Düsseldorfie – podmiot zależny w 51% od GWI GmbH (spółki zależnej od ERBUD S.A.) na niżej wymienionych warunkach:

1. Sprzedający : Pflegequartier Düren GmbH z siedziba w 40549 Düsseldorfie, Hansaallee 247b (51% udziałów w spółce posiada GWI GmbH)
2. Kupujący : Corpus Sireo Health Care IV SICAV-FIS, 4a, rue Albert Borschette, L - 1246 Luxemburg
3. Przedmiot umowy: centrum spokojnej starości - domy A(dom spokojnej starości), B(39 mieszkań z opieka) i C (opieka dzienna, 2 grupy opieki i 8 mieszkań z opieka), Neue Jülicher Straße, 52353 Düren
4. Cena 26.100.000,00 EUR (114.432.840,00 PLN po średnim kursie NBP z dnia 30 sierpnia 2019 r. – 4,3844)
5. Ostateczne rozliczenie finansowe nastąpi po wybudowaniu obiektu i jego przejściu przez Kupującego tj. 2020r.

**W dniu 23 września 2019 roku** ERBUD S.A. podpisał Umowę na realizację zadania inwestycyjnego: Realizacja zadania inwestycyjnego pn.: „Powstanie Śląskiego Ośrodka Kliniczno-Naukowego Zapobiegania i Leczenia Chorób Środowiskowych, Cywilizacyjnych i Wieku Podeszłego im. Prof. Zbigniewa Religi” w procedurze „zaprojektuj i wybuduj” na niżej podpisanych warunkach:

1. Inwestor Śląskie Centrum Chorób Serca w Zabrzu ul. Marii Curie – Skłodowskiej 9 , 41-800 Zabrze
2. Wartość kontraktu 107.659.024,39 PLN netto / 132.056.100,00 PLN brutto
3. Przedmiot kontraktu Realizacja zadania inwestycyjnego pn.: „Powstanie Śląskiego Ośrodka Kliniczno-Naukowego Zapobiegania i Leczenia Chorób Środowiskowych, Cywilizacyjnych i Wieku Podeszłego im. Prof. Zbigniewa Religi” w procedurze „zaprojektuj i wybuduj”
4. Miejsce wykonywania kontraktu: Zabrze
5. Terminy realizacji 35 miesięcy od podpisania umowy

**W dniu 24 października 2019 roku** Spółka Erbud S.A. podpisała Umowę na roboty budowlane na niżej określonych warunkach:

1. Inwestor "AN3 Spółka z ograniczona odpowiedzialnością ul. Prosta 68, 00-838 Warszawa
2. Wartość kontraktu netto łącznie: 115 045 000 PLN  
Zadanie 1: 44 544 500 PLN  
Zadanie 2: 70 500 500 PLN
3. Przedmiot kontraktu "budowa jednego wielokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wraz z garażem podziemnym pod nim („Zadanie 1”) oraz budowa trzech budynków wielokondygnacyjnych wraz z jednym garażem podziemnym pod nimi („Zadanie 2”)"
4. Miejsce wykonywania kontraktu Kraków, ul. Rakowicka
5. Terminy realizacji "Zadanie 1: od 24 października 2019 r. do 31 października 2021 r.  
Zadanie 2: 26 m-cy od przekazania ostatecznego pozwolenia na budowę"

### 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 Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego).

Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej to kwota równa nadwyżce cen obejmowania akcji Spółki 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 zapasowy Spółki 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.

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

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

#### Kapitał podstawowy

Na 30 września 2019 r. kapitał podstawowy składał się z 12.811.859 akcji o łącznej wartości 1.281 tys. zł. W tabeli przedstawiono wszystkich akcjonariuszy powyżej 5% oraz Członków Zarządu będących udziałowcami i podmioty przez nich kontrolowane.

#### Akcjonariusz

Wolff & Muller Holding GmbH & Co.KG	
DGI Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych kontrolowany przez Dariusza Grzeszczaka	
NATIONALE - NEDERLANDEN Powszechnie Towarzystwo Emerytalne S.A (dawniej ING PTE )	
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Sa ntander	
Dariusz Grzeszczak	
PKO BP Bankowy Otwarty Fundusz Emerytalny	
Adler Properties Sp. Z o.o. kontrolowana przez Józefa Zubelewicza	
Józef Zubelewicz	
Agnieszka Głowacka	
Pozostali Akcjonariusze	
<b>Razem</b>	

Liczba akcji	% udziału w kapitale zakładowym
4 152 865	32,41%
2 136 260	16,67%
1 200 000	9,37%
1 183 146	9,23%
773 900	6,04%
715 279	5,58%
412 087	3,22%
259 500	2,03%
4 077	0,03%
1 974 745	15,42%
<b>12 811 859</b>	<b>100%</b>

### 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. 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.

	30-09-2019	31-12-2018
<b>Długoterminowe</b>		
Kredyty bankowe	4 074	-
<b>Krótkoterminowe</b>		
Kredyty w rachunku bieżącym	18 246	-
Pożyczki	4 192	4 201
	<b>22 438</b>	<b>4 201</b>
<b>Razem zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek</b>	<b>26 512</b>	<b>4 201</b>

### 3. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM I ZADŁUŻENIE

#### 3.3. 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 Spółka posiadała następujące zadłużenie z tytułu wyemitowanych obligacji, w całości stanowiące zobowiązania o charakterze długoterminowym:

Data emisji	Rodzaj wyemitowanych obligacji	Waluta (podać funkcjonalna czy obca)	Oprocentowanie	Termin wykupu	Cel pozyskania finansowania	Wartość nominalna emisji	30-09-2019	31-12-2018	
27-09-2017	na okaziciela seria C, zdematerializowanych, niezabezpieczonych	funkcjonalna	WIBOR 6 M + marża 3%	27-09-2021	sfinansowanie zwiększonego zapotrzebowania na kapitał obrotowy	1	52 000	52 000	
<b>Razem zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe</b>							1	<b>52 000</b>	<b>52 000</b>
Zobowiązanie z tytułu naliczonych odsetek wykazane w pozycji "Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania pozostałe"							-	-	-

#### 3.4. ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU LEASINGU

Okres		30-09-2019	31-12-2018
		Wartość nominalna minimalnych opłat	Wartość nominalna minimalnych opłat
Do 1 roku	Krótkoterminowe	1 902	2 255
1 - 5 lat	Długoterminowe	6 767	3 735
		<b>8 669</b>	<b>5 990</b>
Koszty finansowe z tytułu leasingu		79	274
<b>Wartość bieżąca minimalnych opłat</b>		<b>8 590</b>	<b>5 716</b>

W pozycji zobowiązań długoterminowych Spółka ujęła zobowiązania z tytułu umów najmu i dzierżaw zgodnie z MSSF 16 „leasing” w kwocie 3 084 tys. zł.

## 4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

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

#### 4.1. SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE

Spółka na podstawie raportowania zarządczego przedstawianego głównemu decydentowi operacyjnemu (tj. Zarządowi Jednostki Dominującej) zidentyfikowała cztery podstawowe segmenty sprawozdawcze:

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

Podział działalności na poszczególne segmenty został dokonany poprzez kwalifikację znaczenia działalności 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 jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki.

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. Spółka 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.

Segment sprawozdawczy	Opis działalności segmentu	Segmenty operacyjne zagregowane w segmencie sprawozdawczym	Przesłanki agregacji segmentów operacyjnych w segmenty sprawozdawcze
<b>Budownictwo kubaturowe w kraju</b>	Wykonawstwo budynków mieszkalnych oraz obiektów biurowych i użyteczności publicznej w Polsce	Segmentem jest alokowana część działalności Spółki związana z pośrednictwem w zawieraniu umów realizowanych 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 spółkę produktów i usług, - procesów produkcyjnych, - metod dystrybucji - rodzaju odbiorców.
<b>Budownictwo kubaturowe za granicą</b>	Wykonawstwo budynków mieszkalnych oraz obiektów biurowych i użyteczności publicznej za granicą (głównie Niemcy i Belgia)	Segmentem jest alokowana część działalności Spółki związana z pośrednictwem w zawieraniu umów realizowanych na podstawie specyficznie identyfikowalnych faktycznie wygenerowanych przychodów i poniesionych kosztów dotyczących danego segmentu	Nie dokonywano agregacji
<b>Budownictwo przemysłu w kraju</b>	Realizacja projektów industrialnych w branży szeroko rozumianego przemysłu	Segmentem jest alokowana część działalności Spółki związana z pośrednictwem w zawieraniu umów realizowanych na podstawie specyficznie identyfikowalnych faktycznie wygenerowanych przychodów i poniesionych kosztów dotyczących danego segmentu	Nie dokonywano agregacji

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

<b>Segment pozostały</b>	Usługi szeroko rozumianego wsparcia	Do segmentu alokowana jest część działalności komórek funkcjonalnych jednostki dominującej Erbud S.A.	Nie dokonywano agregacji
--------------------------	-------------------------------------	---	--------------------------

**Główne informacje dotyczące segmentów w okresach sprawozdawczych 01.2019 – 09.2019 i 01.2018 – 09.2018**

Spółka prowadzi działalność w Polsce oraz za granicą (w Niemczech, Belgii oraz Holandii). 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 9 miesięcy zakończony 30-09-2019			Za okres 9 miesięcy zakończony 30-09-2018		
	Kraj (Polska)	Zagranica	Razem	Kraj (Polska)	Zagranica	Razem
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych, w tym:	1 166 562	21 076	<b>1 187 638</b>	1 031 397	21 000	<b>1 052 397</b>
Przychody rozpoznawane w czasie	1 165 049	21 076	<b>1 186 125</b>	1 029 955	21 000	<b>1 050 955</b>
Przychody rozpoznawane w punkcie w czasie	-	-	-	-	-	-
Pozostałe przychody rozpoznawane w punkcie w czasie	1 513	-	<b>1 513</b>	1 442	-	<b>1 442</b>
Aktywa trwale inne niż instrumenty finansowe i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 856	-	<b>22 856</b>	113 686	-	<b>113 686</b>

**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 9 miesiący zakończony 30-09-2019
	Budownictwo kubaturowe w kraju	Budownictwo kubaturowe za granicą	Budownictwo inżynieryjno- drogowe	Segment przemysłu w kraj	Segmenty - pozostałe	Razem działalność kontynuowana
<b>Przychody razem</b>						
Sprzedaż między segmentami	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	1 143 770	21 076	-	22 792	-	1 187 638
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>1 143 770</b>	<b>21 076</b>	<b>-</b>	<b>22 792</b>	<b>-</b>	<b>1 187 638</b>
<b>Wyniki segmentów oraz uzgodnienie do (Straty)/Zysku brutto Grupy</b>						
Koszt własny sprzedaży	1 100 308	19 198	-	22 653	-	1 142 159
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(25 992)	(1 556)	-	(33)	(558)	(28 139)
<b>Wynik segmentu – EBIT</b>	<b>17 470</b>	<b>322</b>	<b>-</b>	<b>106</b>	<b>(558)</b>	<b>17 340</b>
Marża EBIT	2%	2%	0%	0%	0%	1%
Wynik na działalności finansowej	3 560	339	-	-	-	3 899
<b>Wynik brutto bez działalności zaniechanej</b>	<b>21 030</b>	<b>661</b>	<b>-</b>	<b>106</b>	<b>(558)</b>	<b>21 239</b>
Podatek dochodowy	3 255	-	-	-	-	3 255
<b>Wynik netto bez działalności zaniechanej</b>	<b>17 775</b>	<b>661</b>	<b>-</b>	<b>106</b>	<b>(558)</b>	<b>17 984</b>
Amortyzacja	3 313	-	-	-	-	3 313
<b>Wynik segmentu – EBITDA</b>	<b>20 783</b>	<b>322</b>	<b>-</b>	<b>106</b>	<b>(558)</b>	<b>20 653</b>



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

 Za okres 9  
miesięcy  
zakończony  
30-09-2018

	Budownictwo kubaturowe w kraju	Budownictwo kubaturowe za granicą	Budownictwo inżynieryjno- drogowe	Segment przemysłu w kraj	Segmenty - pozostałe	Razem działalność kontynuowana
<b>Przychody razem</b>						
Sprzedaż między segmentami	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	1 031 054	21 000	-	331	12	1 052 397
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>1 031 054</b>	<b>21 000</b>	-	<b>331</b>	<b>12</b>	<b>1 052 397</b>
<b>Wyniki segmentów oraz uzgodnienie do (Straty)/Zysku brutto Grupy</b>						
Koszt własny sprzedaży	1 025 512	19 322	-	373	-	1 045 207
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(31 092)	(1 253)	-	(88)	(6 008)	(38 441)
<b>Wynik segmentu – EBIT</b>	<b>(25 550)</b>	<b>425</b>	-	<b>(130)</b>	<b>(5 996)</b>	<b>(31 251)</b>
Marża EBIT	-2%	2%	0%	-39%	-49967%	-3%
Wynik na działalności finansowej	9 152	663	-	-	-	9 815
<b>Wynik brutto bez działalności zaniechanej</b>	<b>(16 398)</b>	<b>1 088</b>	-	<b>(130)</b>	<b>(5 996)</b>	<b>(21 436)</b>
Podatek dochodowy	(6 025)	-	-	-	-	(6 025)
<b>Wynik netto bez działalności zaniechanej</b>	<b>(10 373)</b>	<b>1 088</b>	-	<b>(130)</b>	<b>(5 996)</b>	<b>(15 411)</b>
Amortyzacja	1 889	-	-	-	-	1 889
<b>Wynik segmentu – EBITDA</b>	<b>(23 661)</b>	<b>425</b>	-	<b>(130)</b>	<b>(5 996)</b>	<b>(29 362)</b>

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

##### 4.2. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

	Za okres 9 miesiący zakończony 30-09-2019	Za okres 9 miesiący zakończony 30-09-2018	Za okres 3 miesiący zakończony 30-09-2019	Za okres 3 miesiący zakończony 30-09-2018
Usługi obce	924 265	824 565	247 419	315 720
Zużycie materiałów i energii	192 788	172 800	49 244	58 020
Koszty świadczeń pracowniczych	69 894	66 251	23 281	20 421
Amortyzacja	3 313	1 889	183	185
Podatki i opłaty	2 940	2 707	1 078	721
Pozostałe koszty rodzajowe	3 248	3 383	995	1 105
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>1 196 448</b>	<b>1 071 595</b>	<b>322 200</b>	<b>396 172</b>
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku i rozliczeń międzyokresowych kosztów dotycząca kontraktów budowlanych	(19 143)	9 733	(266)	32 548
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(35 146)	(36 121)	(11 034)	(10 479)
<b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>1 142 159</b>	<b>1 045 207</b>	<b>310 900</b>	<b>418 241</b>

##### 4.3. 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, Spółka stosując metodę bilansową, tworzy: zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do dodatnich różnic przejściowych i ustala 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.



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

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.

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

Uzgodnienie efektywnej stawki podatku dochodowego przedstawia poniższa tabela:

	Za okres 9 miesiący zakończony 30-09-2019	Za okres 9 miesiący zakończony 30-09-2018
<b>Wynik brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>	<b>21 239</b>	<b>(21 436)</b>
<b>Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce - 19%</b>	<b>4 035</b>	<b>(4 073)</b>
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
Nadwyżka trwałych kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów nad przychodami niezaliczanymi do dochodu do opodatkowania	(780)	(1 952)
Nadwyżka przychodów niestanowiących dochodu do opodatkowania	-	-
<b>Podatek wykazany w rachunku zysków i strat, w tym</b>	<b>3 255</b>	<b>(6 025)</b>
Podatek bieżący	-	-
Podatek odroczony	3 255	(6 025)
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>	<b>15,33%</b>	<b>28,11%</b>

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

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

	1 stycznia 2018	Wpływ na		31 grudnia 2018	Wpływ na		30 września 2019
		Wynik netto	Pozostałe całkowite dochody		Wynik netto	Pozostałe całkowite dochody	
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>							
Należności z tytułu kontraktów budowlanych - wycena	27 338	(5 710)	-	21 628	6 144	-	27 772
Rezerwy	4 160	803	-	4 963	504	-	5 467
Strata podatkowa	798	8 260	-	9 058	(3 687)	-	5 371
Marża zrealizowana na sprzedaży wewnątrz Grupy	-	-	-	-	-	-	-
Naliczone wynagrodzenia i obciążenia	-	42	-	42	(41)	-	1
Nota 6.2. Odpisy aktualizujące wartość należności	1 681	382	1 960	4 023	-	-	4 023
Inne zobowiązania finansowe	1 002	84	-	1 086	(40)	-	1 046
Koszty następnych okresów	2 267	(483)	-	1 784	(277)	-	1 507
Pozostałe	215	(340)	-	(125)	244	-	119
<b>Razem</b>	<b>37 461</b>	<b>3 038</b>	<b>1 960</b>	<b>42 459</b>	<b>2 847</b>	<b>-</b>	<b>45 306</b>
<b>Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego</b>							
Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych - wycena	22 951	(1 348)	-	21 603	6 158	-	27 761
Przeszacowanie aktywów	-	11	153	164	(17)	-	147
Koszty finansowe aktywowane	-	-	-	-	-	-	-
Wycena bilansowa oraz dyskonto zobowiązań	104	36	-	140	81	-	221
Naliczone odsetki od zadłużenia	208	(163)	-	45	-	-	45
Zarachowane przychody	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	413	102	(412)	103	(120)	-	(17)
<b>Razem</b>	<b>23 676</b>	<b>(1 362)</b>	<b>(260)</b>	<b>22 055</b>	<b>6 102</b>	<b>-</b>	<b>28 157</b>
Kompensata aktywów i zobowiązań	13 785			20 404			17 149
<b>Stan po kompensacie</b>	<b>13 785</b>			<b>20 404</b>			<b>17 149</b>
Aktywa	13 785			20 404			17 149
Zobowiązania	-			-			-
<b>Wpływ netto zmian w okresie</b>		<b>4 400</b>	<b>2 220</b>		<b>(3 255)</b>	<b>-</b>	

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

W roku zakończonym 30 września 2019 r. oraz 31 grudnia 2018 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.

Informacje na temat kwot należności i zobowiązań z tytułu podatku dochodowego przedstawiono w notcie 6.2 oraz 6.3.

## 5. INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

### 5. INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

#### 5.1. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE



Od 1 stycznia 2018 roku, zgodnie z MSSF 9, Spółka klasyfikuje instrumenty finansowe do następujących kategorii:

- Aktywa wyceniane według zamortyzowanego kosztu;
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy;
- Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu;
- Instrumenty pochodne wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń.

**Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego** stanowią przede wszystkim:

Aktywa finansowe – udzielone pożyczki

Należności z tytułu kontraktów budowlanych – kaucje

Nota 6.2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz należności pozostałe

Nota 2.1. Należności z tytułu kontraktów budowlanych – wycena

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

**Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu** obejmują głównie:

Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych – kaucje

Nota 2.1. Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych – wycena

Nota 6.3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania pozostałe

Noty 3.2 – Zadłużenie

3.4.

#### 5.1.1. AKTYWA FINANSOWE – UDZIELONE POŻYCZKI



Instrumenty dłużne utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów, które obejmują wyłącznie spłaty kapitału i odsetek ( „SPPI” ang. Solely payment of principal and interest ), są wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Przychody z tytułu odsetek wycenia się metodą efektywnej stopy procentowej i wykazuje w pozycji „przychody z tytułu odsetek”, w wyniku finansowym. Odpisy z tytułu utraty wartości ujmuje się zgodnie z zasadą rachunkowości i prezentuje w pozycji „ odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych „ .

Wartość aktywów finansowych jest aktualizowana o odpis z tytułu utraty wartości wyliczony metodą oczekiwanych strat kredytowych (expected credit loss), zgodnie z MSSF 9.

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. ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Spółka 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 Erbud SA.

#### 5.2.1 RYZYKO RYNKOWE – RYZYKO WALUTOWE

W ramach podstawowej działalności operacyjnej Spółka zawiera 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 Spółka 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, Spółka stosuje zabezpieczenia kontraktami forward na walutę EUR w ramach rachunkowości zabezpieczeń.

#### 5.2.2 RYZYKO RYNKOWE – RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez Spółkę z zadłużenia, tj. kredytów bankowych i pożyczek (nota 3.2.), wyemitowanych obligacji (nota 3.3.) oraz leasingu finansowego (nota 3.4.).

Ponadto Spółka 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 Spółkę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych. Natomiast oprocentowane według stopy stałej naraża Erbud na ryzyko zmiany wartości godziwej, niemniej jednak ze względu na fakt, iż Spółka nie wycenia tych pozycji do wartości godziwej, wpływ ten nie jest odzwierciedlany w skróconym sprawozdaniu finansowym.

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

#### 5.2.3 RYZYKO KREDYTOWE

##### **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

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

##### **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 Spółce 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 Spółce 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 zaprezentowano w nocie 6.2.

## 5. INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

### 5.2.4 RYZYKO PŁYNNOŚCI

W celu ograniczenia ryzyka utraty płynności, Spółka 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 Spółka wykorzystuje środki własne lub długoterminowe umowy leasingu, zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów.

Spółka 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 Spółkę.



## 6. NOTY POZOSTAŁE

### 6. NOTY POZOSTAŁE

#### 6.1 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.

Spółka nie zidentyfikowała czynników, które mogłyby wskazywać na przesłanki do utraty wartości aktywów trwałych, w związku z czym, na 30 września 2019 r. nie przeprowadzono testu na utratę wartości.

#### 6.2 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ NALEŻNOŚCI POZOSTAŁE



Do należności z tytułu dostaw i usług oraz należności pozostałych Erbud zalicza przede wszystkim należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych (głównie z tytułu wystawionych faktur wynikających z realizacji przez Spółkę 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.



MSSF 9 wymaga oszacowania oczekiwanej straty dla należności handlowych, niezależnie od tego czy wystąpiły, czy też nie przesłanki do stworzenia takiego odpisu. Dla należności handlowych, które w oparciu o przeprowadzoną analizę portfelową zostały ocenione jako należności, które nie utraciły wartości, oszacowanie ewentualnych odpisów aktualizacyjnych jest oparte na wykorzystaniu macrycy odpisów w oparciu o dane historyczne skorygowane o wpływ przyszłych czynników. Dla należności handlowych, dla których istnieją przesłanki do utraty wartości ( np. należności sporne ), utworzono specyficzne dodatkowe odpisy w zależności od oceny ich odzyskiwalności.

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

**6. NOTY POZOSTAŁE**

	30-09-2019			31-12-2018		
	Wartość brutto	Odpis	Wartość netto	Wartość brutto	Odpis	Wartość netto
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych	315 246	24 902	290 344	331 829	24 215	307 614
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	5 915	-	5 915	5 232	-	5 232
Pozostałe należności	21 106	1 210	19 896	11 864	1 210	10 654
<b>Razem</b>	<b>342 267</b>	<b>26 112</b>	<b>316 155</b>	<b>348 925</b>	<b>25 425</b>	<b>323 500</b>

Zmiany odpisu aktualizującego wartość należności zaprezentowano w tabeli poniżej.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30-09-2019	Za okres 12 miesięcy zakończony 31-12-2018
<b>Odpisy aktualizujące na początek okresu</b>	<b>25 425</b>	<b>13 077</b>
Wpływ MSSF 9 - bilans otwarcia	-	9 640
Utworzenie	1 497	4 425
Odwrócenie	810	1 613
Wykorzystanie	-	-
Pozostałe	-	(104)
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
<b>Odpisy aktualizujące na koniec okresu</b>	<b>26 112</b>	<b>25 425</b>

## 6. NOTY POZOSTAŁE

### 6.3 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 Spółkę zgodnie z obowiązującymi i mającymi zastosowanie przepisami.

	30-09-2019	31-12-2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	143 941	257 622
w tym od podmiotów powiązanych	11 846	11 178
Zobowiązania finansowe z tytułu dywidendy	-	-
Zobowiązania budżetowe z tytułu:	19 288	27 485
podatku od towarów i usług	15 535	23 924
podatku dochodowego od osób prawnych	-	-
podatku dochodowego od osób fizycznych	657	813
ZUS	2 688	2 534
PFRON	41	36
funduszu urlopowego (podatku belgijskiego)	280	126
inne	87	52
Pozostałe zobowiązania	2 999	2 507
z tytułu wynagrodzeń	1 773	1 705
rozliczenia międzyokresowe kosztów	1	-
inne	1 225	802
<b>Razem</b>	<b>166 228</b>	<b>287 614</b>

## 6. NOTY POZOSTAŁE

### 6.4 WYJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

Uzgodnienie zmiany stanu kapitału obrotowego za okres od 01 stycznia do 30 września 2019 r. oraz za okres od 01 stycznia do 30 września 2018 r.

	Zmiana stanu w rachunku przepłyów pieniężnych 01.2019-09.2019	Zmiana stanu w rachunku przepłyów pieniężnych 01.2018-09.2018
Zmiana stanu rezerw	1 723	731
Zmiana stanu zapasów	(57)	233
Zmiana stanu należności	6 863	(84 324)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(122 234)	54 939
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(19 998)	49 569
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>	<b>(133 703)</b>	<b>21 148</b>

### 6.5 STRUKTURA GRUPY I INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA ORAZ TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI



#### Udziały, akcje w jednostkach zależnych i współzależnych

Udziały, akcje w jednostkach zależnych i współzależnych wykazywane są według kosztu historycznego pomniejszonego o utworzone odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

#### Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień kończący okres sprawozdawczy Spółka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów odpowiada wartości godziwej tego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość tę ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które w większości są niezależne od tych, które są generowane przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej.

Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości niefinansowych składników majątkowych używanych w działalności ujmuje się jako pozostałe koszty.

**6. NOTY POZOSTAŁE**
**Udział Jednostki Dominującej w kapitale (równy posiadanym prawom głosu)**

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Zakres działalności	30-09-2019	31-12-2018
<b>Udziały posiadane bezpośrednio</b>					
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 Operations Sp. z o.o.	Rzeszów	Usługi budowlane	100,00%	93,00%
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	97,86%	97,86%
7	Erbud Shared Services Sp. z o.o.	Warszawa	Usługi wsparcia	100,00%	100,00%
8	Erbud Holding GmbH	Dusseldorf, Niemcy	Usługi zarządzania	100,00%	100,00%
9	Hebud Sp. z o.o.	Mińsk, Białoruś	Usługi budowlane	100,00%	100,00%
10	Toruńska Sportowa w likwidacji Sp. z o.o.*	Toruń	Usługi sportowe, rozrywkowe i rekreacyjne	39,00%	39,00%
11	JV WMER Matoc Poland Sp.z o.o	Warszawa	Usługi budowlane	50,00%	100,00%

**Udziały Jednostki Dominującej pośredniego szczebla (odpowiadający posiadanym prawom głosu)**

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Zakres działalności	30-09-2019	31-12-2018
<b>Udziały posiadane pośrednio</b>					
1	Erbud Industry Centrum Sp. z o.o.	Łódź	Usługi serwisowe w segmencie przemysłu	99,01%	99,01%
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%
6	Efektywność Energetyczna dla Polski Sp.z o.o.	Szczecin	Usługi doradztwa	0,00%	50,00%
7	Erbud Beteiligungs GmbH	Dusseldorf, Niemcy	celowa	100,00%	100,00%
8	IVT Weiner + Reimann GmbH	Oberhausen, Niemcy	Usługi serwisowe w segmencie przemysłu	100,00%	100,00%
9	IVT Menzenbach GmbH	Oberhausen, Niemcy	Usługi serwisowe w segmencie przemysłu	100,00%	100,00%
10	PflegeQuatier Düren GmbH	Dusseldorf, Niemcy	Usługi budowlane	43,35%	43,35%

**6. NOTY POZOSTAŁE****6.6 ZDARZENIA PO ZAKOŃCZENIU OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO**

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

**Podpisy Członków Zarządu**

---

Józef Zubelewicz  
/Członek Zarządu/

---

Dariusz Grzeszczak  
/Członek Zarządu/

---

Agnieszka Głowacka  
/Członek Zarządu/

---

Mariola Zielińska  
/Osoba odpowiedzialna za  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 14 listopada 2019 roku