

# GRUPA KAPITAŁOWA ERBUD

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

sporządzone zgodnie  
z Międzynarodowymi  
Standardami  
Sprawozdawczości  
Finansowej



**SKONSOLIDOWANE 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	1 789 044	1 624 564	590 322	664 802
Nota 4.2. Koszty sprzedanych dóbr i usług	1 688 125	1 572 595	552 003	622 848
<b>Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>100 919</b>	<b>51 969</b>	<b>38 319</b>	<b>41 954</b>
Koszty sprzedaży	4 075	4 048	1 357	1 295
Koszty ogólnego zarządu	69 393	69 716	19 004	24 204
Pozostałe przychody operacyjne	15 590	3 182	5 441	1 339
Pozostałe koszty operacyjne	3 812	2 950	2 875	2 368
(Utrata)/Odwrocenie wartości aktywów finansowych i aktywów z wyceny kontraktów	4 488	(5 550)	(2 004)	(2 120)
Udział w zyskach/ (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	175	(31)	-	(8)
Nota 4.1. <b>(Strata)/Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>43 892</b>	<b>(27 144)</b>	<b>18 520</b>	<b>13 298</b>
Przychody finansowe	1 796	5 932	912	(2 381)
Koszty finansowe	8 042	7 859	2 796	3 288
<b>(Strata)/Zysk brutto z działalności kontynuowanej</b>	<b>37 646</b>	<b>(29 071)</b>	<b>16 636</b>	<b>7 629</b>
Nota 4.3. Podatek dochodowy	9 313	(4 290)	4 451	2 498
<b>(Strata)/Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>28 333</b>	<b>(24 781)</b>	<b>12 185</b>	<b>5 131</b>
<b>(Strata)/Zysk netto za okres obrotowy</b>	<b>28 333</b>	<b>(24 781)</b>	<b>12 185</b>	<b>5 131</b>
(Strata)/Zysk okresu obrotowego przypadający:				
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	27 444	(23 611)	11 619	4 814
Udziałowcom niekontrolującym	889	(1 169)	567	317
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)	2,21	-1,93	0,95	0,40
<b>Podstawowy wynik netto na jedną akcję (w zł)</b>	<b>2,21</b>	<b>-1,93</b>	<b>0,95</b>	<b>0,40</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)	2,21	-1,93	0,95	0,40
<b>Rozwodniony wynik netto na jedną akcję (w zł)</b>	<b>2,21</b>	<b>-1,93</b>	<b>0,95</b>	<b>0,40</b>
<b>DODATKOWE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z WYNIKU, W TYM ALTERNATYWNE MIERNIKI WYNIKU</b>				
Amortyzacja	14 095	10 317	3 709	3 081
Nota 4.1. <b>EBITDA</b>	<b>57 987</b>	<b>(16 827)</b>	<b>22 229</b>	<b>16 379</b>

**SKONSOLIDOWANE 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>Skonsolidowana (Strata)/Zysk netto</b>	<b>28 333</b>	<b>(24 781)</b>	<b>12 185</b>	<b>5 131</b>
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań jednostek zagranicznych	6	776	-	(674)
Wycena instrumentów zabezpieczających	811	(1 768)	1 315	381
<b>Pozostałe całkowite dochody (z uwzględnieniem efektu podatkowego) podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku</b>	<b>817</b>	<b>(992)</b>	<b>1 315</b>	<b>(293)</b>
<b>Całkowite dochody za okres obrotowy</b>	<b>29 150</b>	<b>(25 773)</b>	<b>13 500</b>	<b>4 838</b>
Przypadające:				
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	28 271	(24 403)	12 935	4 803
Udziałowcom niekontrolującym	879	(1 370)	565	35
<b>Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom Jednostki dominującej z tytułu:</b>				
Działalności kontynuowanej	28 271	(24 402)	12 935	4 803
	<b>28 271</b>	<b>(24 402)</b>	<b>12 935</b>	<b>4 803</b>

## Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym Akcjonariuszy Jednostki Dominującej

Za okres 6 miesięcy zakończony 30-09-2018 oraz za okres 6 miesięcy zakończony 30-09-2019

Skumulowane pozostałe całkowite dochody

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Wycena instrumentów zabezpieczających	Zyski zatrzymane	Razem	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Kapitał własny
<b>Wprowadzenie odpisu aktualizującego zgodnie z MSFF 9 na dzień 1 stycznia 2018</b>	-	-	-	-	-	(9 528)	(9 528)	-	(9 528)
<b>Stan na 1 stycznia 2018 r.</b>	<b>1 281</b>	<b>213 197</b>	<b>11 103</b>	<b>860</b>	<b>1 762</b>	<b>47 654</b>	<b>275 857</b>	<b>9 999</b>	<b>285 856</b>
Wynik netto za okres	-	-	-	-	-	(23 612)	(23 612)	(1 169)	(24 781)
Całkowite dochody za okres obrotowy	-	-	-	962	(1 768)	15	(791)	(201)	(992)
<b>Łączne całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>962</b>	<b>(1 768)</b>	<b>(23 597)</b>	<b>(24 403)</b>	<b>(1 370)</b>	<b>(25 773)</b>
Dywidenda	-	(1 554)	-	-	-	(12 539)	(14 093)	(958)	(15 051)
Pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	44	44
<b>Stan na 30 września 2018 r.</b>	<b>1 281</b>	<b>211 643</b>	<b>11 103</b>	<b>1 822</b>	<b>(6)</b>	<b>1 990</b>	<b>227 833</b>	<b>7 715</b>	<b>235 548</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>1 281</b>	<b>211 931</b>	<b>11 103</b>	<b>2 022</b>	<b>(6)</b>	<b>6 843</b>	<b>233 174</b>	<b>7 737</b>	<b>240 911</b>
Wynik netto za okres	-	-	-	-	-	27 444	27 444	889	28 333
Całkowite dochody za okres obrotowy	-	-	-	821	6	-	827	(10)	817
<b>Łączne całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>821</b>	<b>6</b>	<b>27 444</b>	<b>28 271</b>	<b>879</b>	<b>29 150</b>
Dywidenda	-	-	-	-	-	-	-	(623)	(623)
Wykup udziałów w spółkach zależnych	-	-	285	-	-	-	285	(385)	(100)
Pozostałe	-	-	-	-	-	24	24	-	24
<b>Stan na 30 września 2019 r.</b>	<b>1 281</b>	<b>211 931</b>	<b>11 388</b>	<b>2 843</b>	<b>-</b>	<b>34 311</b>	<b>261 754</b>	<b>7 608</b>	<b>269 362</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
<b>AKTYWA</b>	<b>1 143 212</b>	<b>1 098 400</b>
Wartość firmy	39 744	39 462
Rzeczowe aktywa trwałe	99 950	72 498
Nota 5.1. Aktywa finansowe	2 605	5 750
Nota 4.3. Aktywa z tytułu podatku odroczonego	32 308	30 410
Należności z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	8 723	9 535
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>183 330</b>	<b>157 655</b>
Zapasy	81 377	20 100
Należności z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	53 520	53 362
Nota 2.1. Należności z tytułu kontraktów budowlanych - wycena	203 398	176 425
Nota 6.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz należności pozostałe	488 836	463 660
Nota 5.1. Aktywa finansowe	3 420	7 493
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	121 627	206 608
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	1 328	7 249
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 376	5 848
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>959 882</b>	<b>940 745</b>
<b>PASYWA</b>	<b>1 143 212</b>	<b>1 098 400</b>
Nota 3.1. Kapitał podstawowy	1 281	1 281
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	211 931	211 931
Kapitał rezerwowy	11 388	11 103
Skumulowane pozostałe całkowite dochody	2 843	2 016
Zyski zatrzymane	34 311	6 843
Kapitał własny akcjonariuszy Jednostki Dominującej	261 754	233 174
Kapitał udziałowców niekontrolujących	7 608	7 737
<b>Kapitał własny</b>	<b>269 362</b>	<b>240 911</b>
Nota 3.2.-3.4. Zadłużenie odsetkowe	99 012	82 179
Rezerwy	19 353	17 658
Nota 4.3. Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego	2 383	2 697
Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	20 399	10 405
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>141 147</b>	<b>112 939</b>
Nota 3.2.-3.4. Zadłużenie odsetkowe	81 875	45 976
Rezerwy	44 708	40 690
Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych - kaucje	114 460	108 097
Nota 2.1. Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych - wycena	163 489	116 313
Nota 6.3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania pozostałe	311 260	404 984
Zaliczki otrzymane na dostawy	16 911	28 490

**Zobowiązania krótkoterminowe****732 703****744 550**

**SKONSOLIDOWANE 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	37 646	(29 071)	16 636	7 629
Amortyzacja	14 095	10 317	3 709	3 079
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(886)	582	(19)	598
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 117	302	1 069	953
Pozostałe korekty niepieniężne	(1 576)	(810)	(1 531)	(478)
Zapłacony podatek dochodowy	(6 615)	(7 530)	(2 867)	(4 021)
Nota 6.4. Zmiana stanu kapitału obrotowego	(147 962)	(43 837)	5 691	41 135
<b>Przeplýwy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(102 181)</b>	<b>(70 047)</b>	<b>22 688</b>	<b>48 895</b>
<b>PRZEPLÝWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>				
Wpływy ze sprzedaży udziałów w jednostce zależnej	3	-	-	-
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	7 459	4 131	-	-
Wpływy pozostałe	2 478	5 714	1 740	2 330
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(10 375)	(5 055)	(2 822)	(1 390)
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek	-	(4 503)	-	-
Wydatki na nabycie udziałów w spółkach	(106)	(60)	-	-
Wydatki na nabycie jednostek zależnych, pomniejszone o przejęte środki pieniężne	-	(24 158)	-	-
Inne	(202)	(103)	(202)	-
<b>Przeplýwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(743)</b>	<b>(24 034)</b>	<b>(1 284)</b>	<b>940</b>
<b>PRZEPLÝWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>				
Wpływy z tytułu zaciągniętego zadłużenia - kredyty i pożyczki	52 543	88 579	-	-
Wpływy pozostałe	175	1 116	175	-
Wydatki z tytułu spłaty zadłużenia - kapitał	(30 922)	(71 682)	(8 686)	(48 074)
Wydatki z tytułu spłaty zadłużenia - odsetki	(3 237)	(4 081)	(1 085)	(1 710)
Wypłata dywidend	(615)	(15 297)	(12)	(1 204)
Wydatki pozostałe	-	(4 863)	-	(913)
<b>Przeplýwy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>17 944</b>	<b>(6 228)</b>	<b>(9 608)</b>	<b>(51 901)</b>
<b>PRZEPLÝWY PIENIĘŻNE NETTO</b>	<b>(84 980)</b>	<b>(100 309)</b>	<b>11 796</b>	<b>(2 066)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>206 608</b>	<b>190 170</b>	<b>109 830</b>	<b>91 922</b>
Różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-	-	-
<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:</b>	<b>121 627</b>	<b>89 857</b>	<b>121 627</b>	<b>89 857</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	14 985	14 837	14 985	14 837

**PODSTAWOWE DANE W PRZELICZENIU NA EURO**

	30-09-2019		31-12-2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	183 330	41 917	157 655	36 664
Aktywa obrotowe	959 882	219 472	940 745	218 778
Kapitał własny	269 362	61 588	240 911	56 026
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	873 850	199 801	857 489	199 416

	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	(102 181)	(23 716)	(70 047)	(16 468)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(743)	(172)	(24 034)	(5 650)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	17 944	4 165	(6 228)	(1 464)
Przepływy pieniężne netto	(84 980)	(19 723)	(100 309)	(23 583)
Środki pieniężne na początek okresu	206 608	48 048	190 170	45 594
Środki pieniężne na koniec okresu	121 627	27 809	89 857	21 037

	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	1 789 044	415 226	1 624 564	381 936
Koszty sprzedanych dóbr i usług	1 688 125	391 804	1 572 595	369 718
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	100 919	23 423	51 969	12 218
(Strata)/Zysk z działalności operacyjnej	43 892	10 187	(27 144)	(6 382)
(Strata)/Zysk brutto z działalności kontynuowanej	37 646	8 737	(29 071)	(6 835)
(Strata)/Zysk netto z działalności kontynuowanej	28 333	6 576	(24 781)	(5 826)



<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	12
<b>2.</b>	<b>KONTRAKTY BUDOWLANE</b>	<b>15</b>
2.1.	UZGODNIENIE KWOT Z TYTUŁU NIEZAKOŃCZONYCH KONTRAKTÓW BUDOWLANYCH	17
<b>3.</b>	<b>ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM I ZADŁUŻENIE</b>	<b>25</b>
3.1.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	25
3.2.	ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK	26
3.3.	ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI	27
3.4.	ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU LEASINGU	27
<b>4.</b>	<b>NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>	<b>28</b>
4.1.	SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE	28
4.2.	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	31
4.3.	OPODATKOWANIE	32
<b>5.</b>	<b>INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM</b>	<b>36</b>
5.1.	AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	36
5.1.1.	AKTYWA FINANSOWE – UDZIELONE POŻYCZKI	37
5.2.	POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE	37
5.3.	ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	38
5.3.1.	RYZYZKO RYNKOWE – RYZYZKO WALUTOWE	38
5.3.2.	RYZYZKO RYNKOWE – RYZYZKO STÓP PROCENTOWYCH	38
5.3.3.	RYZYZKO KREDYTOWE	38
5.3.4.	RYZYZKO 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	41
6.4.	WYJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	42
6.5.	STRUKTURA GRUPY I INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA ORAZ TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	43
6.6.	ZDARZENIA PO ZAKOŃCZENIU OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO	46

W Sprawozdaniu Finansowym można zauważyć ikony, które reprezentują następujące:



Polityki rachunkowości



Szacunki

## 1. INFORMACJE OGÓLNE

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

#### 1.1. WPROWADZENIE

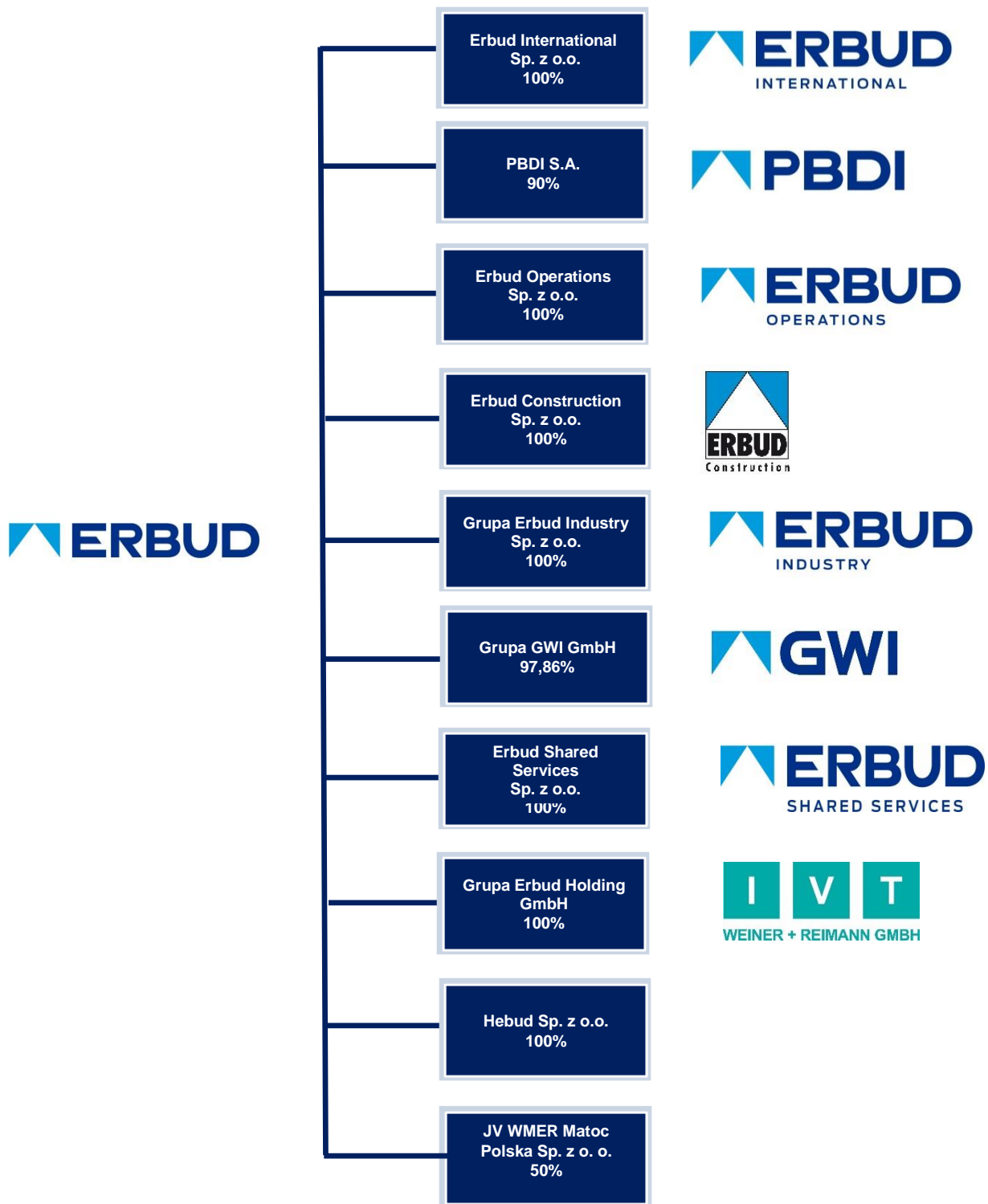
Podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Erbud S.A. („Grupa”) jest spółka Erbud S.A. („Jednostka Dominująca”), mająca siedzibę w Warszawie, ul. Franciszka Klimczaka nr 1.

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

Przedmiotem działalności Grupy są szeroko rozumiane usługi budowlano - montażowe wykonywane w systemie generalnego wykonawstwa w kraju i za granicą. Ponadto Erbud S.A. pełni w Grupie rolę centrum zarządzającego, doradczego i finansowego. Grupa działa na rynku polskim oraz na rynkach innych krajów Unii Europejskiej.

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

## 1. INFORMACJE OGÓLNE



Szczegółową strukturę Grupy zamieszczono w nocie 6.5.

## 1. INFORMACJE OGÓLNE

### 1.2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA

#### Stwierdzenie o zgodności z MSSF

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34.

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

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień i za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 r., zaś dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2018 r. i za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2018 r.

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

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 14 listopada 2019 r.

#### Kontynuacja działalności

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

#### Wycena do wartości godziwej

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

#### Przeliczanie pozycji w walutach obcych

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

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

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

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

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

- aktywa i zobowiązania przelicza się według kursu zamknięcia obowiązującego na dany dzień bilansowy,
- przychody i koszty przelicza się według kursu średniego (chyba, że przeliczenie wg kursu średniego odbiegałoby istotnie od wartości otrzymanych przy zastosowaniu kursu obowiązującego na dzień zawarcia transakcji).

## 1. INFORMACJE OGÓLNE

Różnice kursowe wynikające z przeliczeń zagranicznych jednostek ujmują się w kapitałach jako skumulowane pozostałe całkowite dochody – różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, zakumulowane odroczone różnice kursowe ujęte w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w rachunku zysków i strat.

### 1.3. NOWE STANDARDY

W niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa zastosowała poniższe regulacje wynikające z wejścia w życie MSSF 9 oraz MSSF 15. Wpływ zmian został opisany poniżej.

#### Nowy 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 księgowe 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 skorzystała z uproszczonego podejścia w przypadku zastosowania standardu po raz pierwszy.

Zgodnie z wyliczeniami przeprowadzonymi przez Grupę, według kalkulacji zakładających zastosowanie krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy suma aktywów i zobowiązań Spółki wzrosła na dzień 01.01.2019 roku o 23,0 miliona złotych, na dzień 30.09.2019 roku o kwotę 19,7 miliona złotych. Spółka skorzystała ze zwolnienia pozwalającego nie klasyfikować jako leasing aktywów o niskiej wartości. Próg ten ustalono dla Grupy w wysokości 15 tysięcy złotych w stosunku do nowego pojedynczego aktywa. Grupa 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.

## 1. INFORMACJE OGÓLNE

### 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 przedsiębiorstw”, 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.

### 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 przedsiębiorstw”

W wyniku zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorstw” zmodyfikowana została definicja „przedsiębiorstwa”. 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.

## 1. INFORMACJE OGÓLNE

### **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.

### **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



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

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

Jeżeli nie można wiarygodnie oszacować wyniku finansowego kontraktu budowlanego (tj. stopień zaawansowania niezakończonych usług nie może być na dzień bilansowy ustalony w sposób wiarygodny), przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskanie jest prawdopodobne oraz koszty umowy ujmuje się jako koszt tego okresu, w którym zostały poniesione.

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

Fakturowanie prac wykonywanych w ramach realizacji kontraktów budowlanych odbywa się zgodnie z harmonogramem określonym w umowie. Przychody zafakturowane Grupa ujmuje w linii „Należności z tytułu dostaw i usług oraz należności pozostałe” (nota 6.2.). Kontrahenci w ramach kontraktów budowlanych podpisywanych z Grupą zatrzymują część zapłat jako gwarancje dobrego wykonania umowy. Kwoty te ujmowane są „Należności z tytułu kontraktów budowlanych – kaucje” i podlegają zwrotowi najczęściej po zakończeniu projektu lub po zakończeniu okresu gwarancji.

Do realizacji prac związanych z realizacją kontraktów budowlanych Grupa angażuje podwykonawców. Zafakturowane koszty z tytułu ich zatrudnienia ujmuje jako „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania pozostałe” (nota 6.3.). Zatrzymane przez Grupę części zapłat wobec podwykonawców z tytułu gwarancji dobrego wykonania umowy Grupa ujmuje w pozycji „Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych – kaucje”.

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

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

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

**2. 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	3 430 569	2 583 163
Kwoty zafakturowane do klientów narastająco	3 451 920	2 563 654
<b>Saldo rozliczeń z tytułu kontraktów budowlanych - przychody</b>	<b>(21 351)</b>	<b>19 509</b>
w tym:		
(1) Należności z tytułu wykonanych niezafakturowanych prac budowlanych	89 475	80 480
Odpis z tytułu wyceny kontraktów	-	(332)
(1a) Należności z tytułu wykonanych niezafakturowanych prac budowlanych netto - aktywa z kontraktów budowlanych	89 475	80 148
(2) Zobowiązania z tytułu zafakturowanych niewykonanych prac budowlanych - zobowiązania z kontraktów budowlanych	110 826	60 639
Koszty z tytułu umów o budowę narastająco	3 181 297	2 376 047
	-	596
Koszty zafakturowane przez odbiorców narastająco	3 242 557	2 416 650
<b>Saldo rozliczeń z tytułu kontraktów budowlanych - koszty</b>	<b>61 260</b>	<b>40 603</b>
w tym:		
(3) Należności z tytułu zafakturowanych niewykonanych prac budowlanych	113 923	96 277
(4) Zobowiązania z tytułu niezafakturowanych wykonanych prac budowlanych	52 663	55 674
	-	-
<b>Saldo rozliczeń z tytułu kontraktów budowlanych</b>	<b>39 909</b>	<b>60 112</b>
w tym:		
Należności z tytułu kontraktów budowlanych - wycena [(1a)+(3)]	203 398	176 425
Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych - wycena [(2)+(4)]	163 489	116 313

## 2. KONTRAKTY BUDOWLANE

### Informacje o znaczących kontraktach, podpisanych w okresie dziewięciu miesięcy 2019 roku 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 spółką 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 Gaworzyce 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 Sosnówce

4. Miejsce wykonywania kontraktu Sosnówka, 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 ograniczoną 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 Jednostki Dominującej oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego).

Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej to kwota równa nadwyżce cen obejmowania akcji Jednostki Dominującej ponad ich wartość nominalną. Ujmowana jest w linii Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

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

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

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

Kapitał zapasowy Grupy tworzony jest zgodnie z postanowieniami Kodeksu Spółek Handlowych oraz decyzjami akcjonariuszy. Zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych na pokrycie straty należy utworzyć kapitał zapasowy, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Tak utworzony kapitał zapasowy nie podlega podziałowi. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, jednakże część kapitału zapasowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym i nie podlega on podziałowi na inne cele.

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

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

#### Kapitał podstawowy

Na 30 września 2019r. kapitał podstawowy składał się z 12.811.859 akcji o łącznej wartości 1.281 tys. zł, a struktura udziałowców prezentowała się następująco:

##### 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 Santander	
Dariusz Grzeszczak	
PKO OFE	
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	18 651	20 898
<b>Krótkoterminowe</b>		
Kredyty w rachunku bieżącym	46 111	24 538
Kredyty bankowe	23 079	15 744
Pożyczki	615	17
	<b>69 805</b>	<b>40 299</b>
<b>Razem zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek</b>	<b>88 456</b>	<b>61 197</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 Grupa posiadała następujące zadłużenie z tytułu wyemitowanych obligacji, 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 6M	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>

**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	12 509	6 016
1 - 5 lat	Długoterminowe	28 983	9 847
		<b>41 492</b>	<b>15 863</b>
Koszty finansowe z tytułu leasingu		1 061	905
<b>Wartość bieżąca minimalnych opłat</b>		<b>40 431</b>	<b>14 958</b>

W pozycji zobowiązań krótkoterminowych Grupa ujęła zobowiązania z tytułu najmu i dzierżaw zgodnie z MSSF 16 „leasing” w kwocie 4 514 tys. zł., zaś w zobowiązaniach długoterminowych w kwocie 15 203 tys. zł.

## 4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

### 4.1. SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE

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

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

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

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

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

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 operacyjnym są poszczególne spółki: jednostka dominująca - Erbud S.A., Erbud International Sp. z o.o., Erbud Operations Sp. z o.o. oraz Hebud Sp. z o.o. Ponadto do segmentu alokowana jest część działalności jednostki dominującej Erbud S.A. związana z pośrednictwem w zawieraniu umów realizowanych przez spółki zależne na podstawie specyficznym identyfikowalnych faktycznie wygenerowanych przychodów i poniesionych kosztów dotyczących danego segmentu.	Segmenty operacyjne zostały zagregowane na podstawie podobieństwa: - długoterminowych średnich marż brutto; - podobieństwa oferowanych przez spółki produktów i usług, - procesów produkcyjnych, - metod dystrybucji - rodzaju odbiorców.
<b>Budownictwo kubaturowe za granicą</b>	Wykonawstwo budynków mieszkalnych oraz obiektów biurowych i użyteczności publicznej za granicą (głównie Niemcy i Belgia)	Segmentem operacyjnym jest Grupa GWI, której podmiotem dominującym jest spółka zależna GWI GmbH. Ponadto do segmentu alokowana jest część działalności jednostki dominującej Erbud S.A. związana z pośrednictwem w zawieraniu umów realizowanych przez spółki zależne na podstawie specyficznym identyfikowalnych faktycznie wygenerowanych przychodów i poniesionych kosztów dotyczących danego segmentu oraz część działalności Erbud International Sp. z o.o. według tych samych zasad jak podano w odniesieniu do jednostki dominującej Erbud S.A.	Nie dokonywano agregacji

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

<b>Budownictwo inżynieryjno-drogowe</b>	Budowa dróg oraz farm wiatrowych	Segmentem operacyjnym jest spółka PBDI S.A.	Nie dokonywano agregacji
<b>Budownictwo przemysłu w kraju</b>	Realizacja projektów industrialnych w branży szeroko rozumianego przemysłu	Segmentem operacyjnym jest cała Grupa Erbud Industry, w skład której wchodzi: Erbud Industry Sp. z o.o., Erbud Industry Centrum Sp. z o.o., Erbud Industry Pomorze Sp. z o.o., Erbud Industry Południe Sp. z o.o. Ponadto do segmentu alokowana jest część działalności jednostki dominującej Erbud S.A. według tych samych zasad jak podano w odniesieniu do segmentu „budownictwo kubaturowe za granicą”.	Nie dokonywano agregacji
<b>Budownictwo przemysłu za granicą</b>	Realizacja projektów industrialnych w branży szeroko rozumianego przemysłu	Segmentem operacyjnym jest cała Grupa Erbud Holding, w skład której wchodzi: Erbud Holding Deutschland GmbH, Erbud Beteteiligungs GmbH, Target –IVT. Ponadto do segmentu alokowane jest część działalności jednostki zależnej Erbud Industry Południe Sp. z o.o. według tych samych zasad jak podano w odniesieniu do segmentu „budownictwo kubaturowe za granicą”.	Nie dokonywano agregacji
<b>Segment pozostały</b>	Usługi szeroko rozumianego wsparcia	Segmentem operacyjnym jest spółka Erbud Shared Services Sp. z o.o.	Nie dokonywano agregacji

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

Grupa prowadzi działalność w Polsce oraz za granicą (w Niemczech, Belgii, Holandii, Szwecji i Francji). 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:						
Przychody rozpoznawane w czasie	1 607 632	181 412	<b>1 789 044</b>	1 403 882	220 682	<b>1 624 564</b>
Przychody rozpoznawane w punkcie w czasie	1 535 044	98 023	<b>1 633 067</b>	1 320 633	153 881	<b>1 474 514</b>
Pozostałe przychody rozpoznawane w punkcie w czasie	59 351	82 549	<b>141 900</b>	71 439	61 295	<b>132 734</b>
	13 237	840	<b>14 077</b>	11 810	5 506	<b>17 316</b>
Aktywa trwale inne niż instrumenty finansowe i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	101 137	41 162	<b>142 299</b>	72 932	38 732	<b>111 664</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 kraju	Segment przemysłu za granicą	Segmenty - pozostałe	Razem działalność kontynuowana
<b>Przychody razem</b>							
Sprzedaż między segmentami	-	-	(7 738)	(20 490)	-	-	<b>(28 228)</b>
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	1 191 064	97 790	266 782	178 064	83 622	(50)	<b>1 817 272</b>
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>1 191 064</b>	<b>97 790</b>	<b>259 044</b>	<b>157 574</b>	<b>83 622</b>	<b>(50)</b>	<b>1 789 044</b>
<b>Wyniki segmentów oraz uzgodnienie do (Straty)/Zysku brutto Grupy</b>							
Koszt własny sprzedaży	1 142 293	96 171	238 055	144 326	67 738	(458)	<b>1 688 125</b>
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(34 728)	2 888	(10 293)	(11 797)	(7 149)	4 052	<b>(57 027)</b>
<b>Wynik segmentu – EBIT</b>	<b>14 043</b>	<b>4 507</b>	<b>10 696</b>	<b>1 451</b>	<b>8 735</b>	<b>4 460</b>	<b>43 892</b>
Marża EBIT	1%	5%	4%	1%	10%	-8936%	<b>2%</b>
Wynik na działalności finansowej	(4 698)	(96)	(155)	(1 094)	(202)	(1)	<b>(6 246)</b>
<b>Wynik brutto bez działalności zaniechanej</b>	<b>9 345</b>	<b>4 411</b>	<b>10 541</b>	<b>357</b>	<b>8 533</b>	<b>4 459</b>	<b>37 646</b>
Podatek dochodowy	3 389	410	2 393	442	2 652	27	<b>9 313</b>
<b>Wynik netto bez działalności zaniechanej</b>	<b>5 956</b>	<b>4 001</b>	<b>8 148</b>	<b>(85)</b>	<b>5 881</b>	<b>4 432</b>	<b>28 333</b>
Amortyzacja	3 452	1 252	3 194	4 088	1 696	413	<b>14 095</b>
<b>Wynik segmentu – EBITDA</b>	<b>17 495</b>	<b>5 759</b>	<b>13 890</b>	<b>5 539</b>	<b>10 431</b>	<b>4 873</b>	<b>57 987</b>

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

	<b>Za okres 9 miesiące zakończony 30-09-2018</b>						
	Budownictwo kubaturowe w kraju	Budownictwo kubaturowe za granicą	Budownictwo inżynieryjno- drogowe	Segment przemysłu w kraju	Segment przemysłu za granicą	Segmenty - pozostałe	Razem działalność kontynuowana
<b>Przychody razem</b>							
Sprzedaż między segmentami	-	-	(6 036)	(37 202)	-	-	<b>(43 238)</b>
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	1 064 150	147 775	187 084	194 720	72 660	1 413	<b>1 667 802</b>
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>1 064 150</b>	<b>147 775</b>	<b>181 048</b>	<b>157 518</b>	<b>72 660</b>	<b>1 413</b>	<b>1 624 564</b>
<b>Wyniki segmentów oraz uzgodnienie do (Straty)/Zysku brutto Grupy</b>							
Koszt własny sprzedaży	1 055 488	150 962	166 315	141 428	56 733	1 669	<b>1 572 595</b>
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(32 050)	(12 016)	(8 885)	(13 090)	(7 745)	(5 327)	<b>(79 113)</b>
<b>Wynik segmentu – EBIT</b>	<b>(23 388)</b>	<b>(15 203)</b>	<b>5 848</b>	<b>3 000</b>	<b>8 182</b>	<b>(5 583)</b>	<b>(27 144)</b>
Marża EBIT	-2%	-10%	3%	2%	11%	-395%	<b>-2%</b>
Wynik na działalności finansowej	(1 031)	(199)	600	(950)	(359)	12	<b>(1 927)</b>
<b>Wynik brutto bez działalności zaniechanej</b>	<b>(24 419)</b>	<b>(15 402)</b>	<b>6 448</b>	<b>2 050</b>	<b>7 823</b>	<b>(5 571)</b>	<b>(29 071)</b>
Podatek dochodowy	(5 088)	(4 706)	1 526	589	3 295	94	<b>(4 290)</b>
<b>Wynik netto bez działalności zaniechanej</b>	<b>(19 331)</b>	<b>(10 696)</b>	<b>4 922</b>	<b>1 461</b>	<b>4 528</b>	<b>(5 665)</b>	<b>(24 781)</b>
Amortyzacja	2 043	640	2 741	2 723	1 541	629	<b>10 317</b>
<b>Wynik segmentu – EBITDA</b>	<b>(21 345)</b>	<b>(14 563)</b>	<b>8 589</b>	<b>5 723</b>	<b>9 723</b>	<b>(4 954)</b>	<b>(16 827)</b>

**4.2. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY**

	<b>Za okres 9 miesiące zakończony 30-09-2019</b>	<b>Za okres 9 miesiące zakończony 30-09-2018</b>	<b>Za okres 3 miesiące zakończony 30-09-2019</b>	<b>Za okres 3 miesiące zakończony 30-09-2018</b>
Usługi obce	1 201 604	1 062 021	374 861	413 443
Zużycie materiałów i energii	359 030	315 975	124 998	111 661
Koszty świadczeń pracowniczych	232 948	234 711	77 168	77 604
Amortyzacja	14 095	10 317	3 709	3 082
Podatki i opłaty	7 208	6 855	2 309	2 021
Pozostałe koszty rodzajowe	14 480	16 210	4 717	5 358
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 774	1 809	3 676	282
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>1 834 139</b>	<b>1 647 898</b>	<b>591 438</b>	<b>613 451</b>
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku i rozliczeń międzyokresowych kosztów dotycząca kontraktów budowlanych	(72 546)	(1 539)	(19 073)	34 896
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(4 075)	(4 048)	(1 357)	(1 295)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(69 393)	(69 716)	(19 004)	(24 204)
<b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>1 688 125</b>	<b>1 572 595</b>	<b>552 004</b>	<b>622 848</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, spółki Grupy, stosując metodę bilansową, tworzą: zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do dodatnich różnic przejściowych i ustalają aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do ujemnych różnic kursowych oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia przy zastosowaniu zasady ostrożności.

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



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



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

Uzgodnienie efektywnej stawki podatku dochodowego przedstawia poniższa tabela:

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30-09-2019	Za okres 9 miesięcy zakończony 30-09-2018
<b>Wynik brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>	<b>37 646</b>	<b>(29 071)</b>
<b>Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce - 19%</b>	<b>7 153</b>	<b>(5 523)</b>
Dodatkowe obciążenie wynikające ze stawki przekraczającej 19% w Niemczech	1 465	(895)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
Nadwyżka trwałych kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów nad przychodami niezaliczonymi do dochodu do opodatkowania	695	2 128
<b>Podatek wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat, w tym</b>	<b>9 313</b>	<b>(4 290)</b>
Podatek bieżący	11 509	5 472
Podatek odroczony	(2 196)	(9 762)
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>	<b>24,74%</b>	<b>14,76%</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	37 639	(1 146)	-	36 493	13 734	-	50 227
Rezerwy	6 416	931	1 107	8 454	1 011	-	9 465
Strata podatkowa	2 516	9 220	-	11 736	(9 558)	-	2 178
Naliczone wynagrodzenia i obciążenia	437	76	-	513	(55)	-	458
Nota 6.2. Odpisy aktualizujące wartość należności	2 043	414	1 960	4 417	970	-	5 387
Inne zobowiązania finansowe	1 568	450	-	2 018	(7)	-	2 011
Koszty następnych okresów	2 267	(483)	-	1 784	(269)	-	1 515
Pozostałe	1 110	(572)	32	570	1 803	72	2 445
<b>Razem</b>	<b>53 996</b>	<b>8 890</b>	<b>3 099</b>	<b>65 985</b>	<b>7 629</b>	<b>72</b>	<b>73 686</b>
<b>Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego</b>							
Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych - wycena	29 473	1 778	350	31 601	5 142	-	36 743
Przeszacowanie aktywów	1 970	(310)	3 112	4 772	(253)	-	4 519
Koszty finansowe aktywowane	-	-	-	-	-	-	-
Wycena bilansowa oraz dyskonto zobowiązań	127	34	-	161	85	-	246
Naliczone odsetki od zadłużenia	222	16	-	238	90	-	328
Zarachowane przychody	(3)	-	-	(3)	624	-	621
Pozostałe	1 524	326	(347)	1 503	(255)	56	1 304
<b>Razem</b>	<b>33 313</b>	<b>1 844</b>	<b>3 115</b>	<b>38 272</b>	<b>5 433</b>	<b>56</b>	<b>43 761</b>
Kompensata aktywów i zobowiązań	20 683			27 713			29 925
<b>Stan po kompensacie</b>	<b>25 345</b>			<b>33 107</b>			<b>34 691</b>
Aktywa	23 014			30 410			32 308
Zobowiązania	2 331			2 697			2 383
<b>Wpływ netto zmian w okresie</b>		<b>7 046</b>	<b>(16)</b>		<b>2 196</b>	<b>16</b>	

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.

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

## 5. NOTY POZOSTAŁE

### 5. INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

#### 5.1. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE



Od 1 stycznia 2018 roku, zgodnie z MSSF 9, Grupa klasyfikuje instrumenty 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 kosztu 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.

Nota 2.1. Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych – kaucje

Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych – wycena

Nota 6.8. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania pozostałe

Noty 3.3. – Zadłużenie  
3.5.

## 5. NOTY POZOSTAŁE

### 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 wskazanej 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.

### 5.2. POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE



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

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

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

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

Pochodne instrumenty finansowe posiadane przez Grupę – kontrakty forward – wyceniane są do wartości godziwej i klasyfikowane do poziomu 2 w hierarchii wartości godziwej, tj. wyceniane są w oparciu o obserwowalne dane wejściowe inne niż ceny notowane. Zgodnie z polityką zarządzania ryzykiem Grupy, na każdą datę bilansową przeprowadza się test prospektywny („ex-ante”) oraz retrospektywny („ex-post”) skuteczności zabezpieczenia. Prospektywny test skuteczności zabezpieczenia: wykorzystano metodę „dollar offset method” przy zastosowaniu tzw. hipotetycznego instrumentu pochodnego. Na potrzeby testu prospektywnego stosuje się historyczne stawki rynkowe kursów walutowych i stóp procentowych na comiesięczne daty poprzedzające datę bilansową.

### 5.3. ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

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

#### 5.3.1. RYZYKO RYNKOWE – RYZYKO WALUTOWE

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

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

#### 5.3.2. RYZYKO RYNKOWE – RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH

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

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

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

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

#### 5.3.3. RYZYKO KREDYTOWE

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

Grupa minimalizuje ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami poprzez dywersyfikację banków, z którymi zawierane są transakcje lokacyjne. Grupa współpracuje z instytucjami finansowymi o wysokiej wiarygodności,

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

W celu ochrony przed ryzykiem kredytowym wynikającym z należności związanych z realizacją kontraktów budowlanych (tj. należności z tytułu dostaw i usług, należności z tytułu kontraktów budowlanych – kaucji oraz z wyceny kontraktów budowlanych), w Grupie funkcjonuje polityka oceny i weryfikacji ryzyka kredytowego związanego ze wszystkimi kontraktami, zarówno na etapie przed ofertowym, jak i w trakcie realizacji. Każdy kontrahent przed podpisaniem umowy jest oceniany pod kątem możliwości wywiązania się ze zobowiązań finansowych. W przypadku negatywnej oceny zdolności płatniczych kontrahenta, przystąpienie do kontraktu jest uzależnione od ustanowienia adekwatnych zabezpieczeń finansowych lub majątkowych. Ponadto, w umowach z inwestorami zawierane są klauzule przewidujące prawo do wstrzymania realizacji robót, jeżeli występuje opóźnienie w przekazaniu należności za wykonane usługi. W miarę możliwości tworzy się również zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora.

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

Zmiany odpisu aktualizującego wartość należności zaprezentowano w nocie 6.2.

**5.3.4. RYZYKO PŁYNNOŚCI**

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

Grupa stosuje politykę ograniczającą zaangażowanie kredytowe wobec poszczególnych instytucji finansowych oraz emitentów papierów dłużnych, które są nabywane w ramach lokowania okresowych nadwyżek środków pieniężnych.

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



## 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.

#### Utrata wartości firmy

Spółka nie zidentyfikowała czynników, które mogłyby wskazywać na przesłanki do utraty wartości aktywów trwałych, w związku z czym, na 30 września 2019 r. nie przeprowadzano 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 Grupa zalicza przede wszystkim należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych (głównie z tytułu wystawionych faktur wynikających z realizacji przez Grupę kontraktów budowlanych) oraz należności budżetowe, w tym należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych oraz z tytułu podatku od towarów i usług



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 matrycy 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	491 066	39 466	451 600	476 906	43 122	433 784
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	7 038	-	7 038	10 019	-	10 019
Pozostałe należności budżetowe	2 586	-	2 586	3 547	-	3 547
Pozostałe należności	28 822	1 210	27 612	17 520	1 210	16 310
<b>Razem</b>	<b>529 512</b>	<b>40 676</b>	<b>488 836</b>	<b>507 992</b>	<b>44 332</b>	<b>463 660</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>44 332</b>	<b>15 129</b>
Wpływ MSSF 9 - bilans otwarcia	-	10 674
Utworzenie	9 537	20 315
Odwrócenie	13 202	1 873
Wykorzystanie	63	108
Pozostałe	-	102
Różnice kursowe z przeliczenia	72	93
<b>Odpisy aktualizujące na koniec okresu</b>	<b>40 676</b>	<b>44 332</b>

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

**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 Grupę zgodnie z obowiązującymi i mającymi zastosowanie przepisami.

**6. NOTY POZOSTAŁE**

	30-09-2019	31-12-2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	233 559	328 807
w tym od podmiotów powiązanych	1 195	1 125
Otrzymane zaliczki	-	177
Zobowiązania finansowe z tytułu	-	-
inne	-	-
Zobowiązania budżetowe z tytułu:	45 696	54 616
podatku od towarów i usług	26 126	36 791
podatku dochodowego od osób prawnych	6 419	4 597
podatku dochodowego od osób fizycznych	3 202	3 723
ZUS	8 962	8 574
podatku od nieruchomości	57	1
PFRON	167	148
funduszu urlopowego (podatku belgijskiego)	561	638
inne	202	144
Pozostałe zobowiązania	32 005	21 384
z tytułu wynagrodzeń	9 777	9 698
rozliczenia międzyokresowe kosztów	9 217	7 186
inne	13 011	4 500
<b>Razem</b>	<b>311 260</b>	<b>404 984</b>

**6.4. WYJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW 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 przepływów pieniężnych 01.2019-09.2019	Zmiana stanu w rachunku przepływów pieniężnych 01.2018-09.2018
Zmiana stanu rezerw	5 989	287
Zmiana stanu zapasów	(60 237)	(421)
Zmiana stanu należności	(70 408)	(111 802)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(44 107)	59 612
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	20 801	8 487
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>	<b>(147 962)</b>	<b>(43 837)</b>

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



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

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

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

**Wspólne przedsięwzięcia** Grupa ujmuje metodą praw własności.

**6. NOTY POZOSTAŁE**
**Struktura Grupy**

Na dzień 30 września 2019 roku w skład Grupy wchodzi Jednostka dominująca Erbud S.A. oraz jednostki zależne, konsolidowane metodą pełną.

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

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Zakres działalności	Udział Jednostki Dominującej w kapitale (równy posiadanym prawom głosu)	
				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%

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

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Zakres działalności	Udziały Jednostki Dominującej pośredniego szczebla (odpowiadający posiadanym prawom głosu)	
				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. 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