Grupa Kapitałowa Erbud S.A.

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

pwc

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

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Grupy Kapitałowej Erbud S.A.

Niniejszy raport zawiera 12 kolejno ponumerowanych stron i składa się z następujących części:

Strona

I. Ogólna charakterystyka Grupy 2
II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania 6
III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej Grupy oraz istotnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego 7
IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta 11
V. Informacje i uwagi końcowe 12

pwc

I. Ogólna charakterystyka Grupy

a. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Erbud S.A. („Grupa") jest Erbud S.A. („Jednostka dominująca") z siedzibą w Warszawie, ul. Franciszka Klimczaka 1.

b. Akt założycielski Jednostki dominującej sporządzono w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusza Doroty Kałowskiej w Warszawie w dniu 15 listopada 2006 i zarejestrowano w repertorium A pod numerem 13165/2006. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie w dniu 29 listopada 2006 r. dokonał wpisu Jednostki dominującej do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000268667.

c. W roku obrotowym objętym badaniem Jednostka dominująca prowadziła działalność na podstawie Ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1030).

d. Dla celów rozliczeń z tytułu podatków Jednostce dominującej nadano numer NIP 879-01-72-253. Dla celów statystycznych Jednostka dominująca otrzymała numer REGON 005728373.

e. Kapitał zakładowy Jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosił 1.281.185,90 zł i składał się z 12.811.859 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

f. Na dzień 31 grudnia 2016 r. akcjonariuszami Jednostki dominującej byli:

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

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

W 2016 roku nie miały miejsca istotne zmiany w akcjonariacie Spółki dominującej.

g. W badanym okresie przedmiotem działalności Grupy było:

- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych
- Przygotowywanie terenu pod budowę
- Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno – inżynierskich
- Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej
- Roboty związane z budową mostów i tuneli
- Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych
- Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych
- Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane
- Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane

h. W roku obrotowym członkami Zarządu Jednostki dominującej byli:

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

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

i. Wybrane jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Erbud S.A. na dzień 31 grudnia 2016 r:

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
Erbud S.A.	Dominująca	Nie dotyczy	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2016 r.
Erbud International Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	(1)	31 grudnia 2016 r.
Przedsiębiorstwo Budownictwa Drogowo-Inżynieryjnego S.A.	Zależna (90 %)	Pełna	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	(1)	31 grudnia 2016 r.
Erbud Industry Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	(1)	31 grudnia 2016 r.
Erbud Industry Centrum Sp. z o.o.	Zależna (98,92%)`	Pełna	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	(1)	31 grudnia 2016 r.
Erbud Industry Pomorze Sp. z o.o.	Zależna (100%)`	Pełna	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	(1)	31 grudnia 2016 r.

(1) Na dzień podpisania raportu, opinia z badania sprawozdania finansowego nie została jeszcze wydana
Pełna lista jednostek zależnych znajduje się w nocie 1.1 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

pwc

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

j. W trakcie roku obrotowego nastąpiły następujące zmiany zakresu jednostek objętych konsolidacją:

- W dniu 13 października 2016 r. Grupa sprzedała 100% posiadanych aktywów w postaci akcji Budlex S.A. spółce Holdinvest 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za kwotę 45 mln zł.
  I Transza w kwocie 10.000.000 złotych została zapłacona w dniu 30.09.2016.
  II Transza w kwocie 35.000.000 złotych została zapłacona w dniach 13.10.2016 i 27.10.2016.

- Grupa zakupiła 100% udziałów w spółce Budlex Properties Sp. z o.o. (od 01.01.2017 r. Erbud CUW Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie za cenę 12 mln zł.

k. Jednostka dominująca jest emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie i zgodnie z wymogami Ustawy o rachunkowości sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania

a. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. zostało przeprowadzone przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Armii Ludowej 14, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144 . W imieniu podmiotu uprawnionego badanie przeprowadzone zostało pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta, biegłego rewidenta Piotra Wyszogrodzkiego (numer w rejestrze 90091).

b. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. została wybrana na biegłego rewidenta Grupy Uchwałą nr 2016/20 Rady Nadzorczej z dnia 9 maja 2016 r. na podstawie paragrafu 12 Statutu Spółki.

c. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie są niezależni od jednostek wchodzących w skład Grupy w rozumieniu art. 56 ust. 2-4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2016 r., poz. 1000, z późn. zm.).

d. Badanie przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 20 czerwca 2016 r. w okresie:

- badanie wstępne: od 22 listopada do 2 grudnia 2016 r.
- badanie końcowe: od 6 lutego do 20 marca 2017 r.

e. Badanie przeprowadzono zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania przyjętymi jako Krajowe Standardy Rewizji Finansowej uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. Na zakres badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Zgodnie z powyższymi standardami badania koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz skorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii w sprawozdaniu biegłego rewidenta.

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

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

III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej Grupy oraz istotnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na 31 grudnia 2016 r. (wybrane pozycje)

	31.12.2016 r. tys. zł	31.12.2015* r. tys. zł	Zmiana tys. zł	Zmiana (%)	Struktura 31.12.2016 r. (%)	Struktura 31.12.2015 r. (%)
AKTYWA						
Aktywa trwałe	103 496	174 585	(71 089)	40,7	10,9	16,2
Aktywa obrotowe	843 801	904 182	(60 381)	6,7	89,1	83,8
Aktywa razem	**947 297**	**1 078 767**	**(131 470)**	**12,2**	**100,0**	**100,0**
PASYWA						
Kapitał własny	251 660	278 753	(27 093)	9,7	26,6	25,8
Udziały niedające kontroli	9 145	16 912	(7 767)	45,9	0,9	1,4
Zobowiązania długoterminowe	81 203	138 245	(57 042)	41,2	8,6	12,8
Zobowiązania krótkoterminowe	605 289	644 857	(39 568)	6,1	63,9	60
Pasywa razem	**947 297**	**1 078 767**	**(131 470)**	**12,2**	**100,0**	**100,0**

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. (wybrane pozycje)

	2016 r. tys. zł	2015* r. tys. zł	Zmiana tys. zł	Zmiana (%)	Struktura 2016 r. (%)	Struktura 2015 r. (%)
Przychody ze sprzedaży	1 789 776	1 715 418	74 358	4,3	100,0 ,0	100,0 ,0
Koszt własny sprzedaży	1 660 284	1 600 373	(59 911)	3,7	92,7	93,2
Zysk z działalności operacyjnej	45 827	40 652	5 175	12,7	2,5	2,3
Zysk brutto	43 220	33 913	9 307	27,4	2,4	2,0
Zysk netto z działalności kontynuowanej	35 270	23 251	12 019	51,7	2,0	1,3
Działalność zaniechana						
Zysk/(strata) netto z działalności zaniechanej	(34 194)	8 438	(42 632)	(505)	(1,9)	0
Zysk netto	**1 076**	**31 689**	**30 613**	**(96,6)**	**0**	**1,8**

pwc

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. (wybrane pozycje)

			Zmiana		Struktura	
	2016 r. tys. zł	2015* r. tys. zł	tys. zł	(%)	2016 r. (%)	2015* r. (%)
Zysk netto	**1 076**	**31 689**	**(30 613)**	**(96,6)**	**0**	**1,8**
Inne całkowite dochody netto	(1 072)	2 543	(3 615)	(142,2)	0	0
Całkowite dochody netto	**4**	**34 232**	**(34 228)**	**(99,9)**	**0**	**(1,9)**

**dane przekształcone*

pwc

Wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację majątkową i finansową oraz wyniki finansowe Grupy

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

	2016 r.	2015 r.	2014 r.
Wskaźniki aktywności			
- szybkość obrotu należności	79 dni	78 dni	74 dni
- szybkość obrotu zapasów	14 dni	27 dni	27 dni
Wskaźniki rentowności			
- rentowność sprzedaży netto	0 %	2 %	1 %
- rentowność sprzedaży brutto	2 %	2 %	2 %
- ogólna rentowność kapitału	0 %	11 %	8 %
Wskaźniki zadłużenia			
- stopa zadłużenia	77 %	77 %	75 %
- szybkość obrotu zobowiązań	63 dni	75 dni	82 dni

	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.	31.12.2014 r.
Wskaźniki płynności			
- wskaźnik płynności I	1,1	1,1	2,1
- wskaźnik płynności II	1,1	0,9	1,6

Przedstawione powyżej wskaźniki wyliczono na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

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

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

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

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

Porównywalność skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata 2015 i 2016, a tym samym wartość informacyjna wskaźników finansowych dotyczących tych okresów, może być ograniczona z uwagi na wpływ sprzedaży spółki zależnej – Budlex S.A.

W badanym okresie niżej opisane zjawiska miały istotny wpływ na wynik finansowy oraz sytuację majątkową i finansową Grupy:

- Skorygowano błędne ujęcie kosztów dotyczących naprawy pasa startowego na lotnisku Warszawa-Modlin. Jako że koszty te nie spełniają definicji aktywa według MSR, a dotyczą napraw wykonanych w 2013 r. zostały ujęte w wyniku lat ubiegłych. Korekta spowodowała zmniejszenie rozliczeń międzyokresowych czynnych oraz kapitałów własnych o 20 122 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz 1 stycznia 2015 r. Pozostałe koszty wpływające na bilans otwarcia oraz przekształcenia rachunku zysków i strat w wyniku wydzielenia działalności zaniechanej opisano w nocie 4.

- Saldo należności krótkoterminowych obejmowało głównie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności w kwocie 390 083 tys. zł oraz należności z tytułu kaucji w kwocie 32 264 tys. zł. Wzrost salda należności krótkoterminowych w porównaniu do roku ubiegłego wynika głównie z realizacji długoterminowych kontraktów, z których wpływy pieniężne Grupa uzyska w 2017 roku.

- Wzrost środków pieniężnych o 35 236 tys. zł. jest spowodowany m.in. otrzymaniem dywidendy oraz zbyciem udziałów spółki Budlex S.A.

- Rentowność kapitałów własnych na 31.12.2016 r. wynosi 0% - głównie ze względu na wystąpienie w badanym okresie działalności zaniechanej, która wygenerowała stratę w wysokości 34 134 tys. zł

- Ogółem przychody ze sprzedaży wyniosły 1.789.776 tys. zł i wzrosły o 4,3% w porównaniu do roku poprzedniego. Wzrost ten związany jest z rozpoczęciem realizacji nowych projektów budowalnych przez Spółki wchodzące w skład Grupy.

IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta

a. Zarząd Jednostki dominującej przedstawił w toku badania żądane informacje, wyjaśnienia i oświadczenia oraz przedłożył oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w dokumentacji konsolidacyjnej oraz wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych, a także poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym do dnia złożenia oświadczenia.

b. Zakres badania nie był ograniczony.

c. Obliczenie powstałej w badanym okresie wartości firmy oraz jej ujęcie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym były we wszystkich istotnych aspektach zgodne z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

d. We wszystkich istotnych aspektach konsolidacja kapitałów oraz ustalenie udziałów niedających kontroli zostały przeprowadzone prawidłowo.

e. Wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją zostały dokonane we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

f. Wyłączenia wyników nie zrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend zostały dokonane we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

g. Skutki sprzedaży całości lub części udziałów w jednostkach podporządkowanych zostały ujęte we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

h. Dokumentacja konsolidacyjna była kompletna i poprawna, a sposób jej przechowywania zapewnia właściwą ochronę.

i. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r. zostało zatwierdzone Uchwałą nr 5 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Jednostki dominującej dnia 28 kwietnia 2016 r. oraz złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w Warszawie w dniu 5 maja 2016 r.

j. Informacja dodatkowa przedstawia wszystkie istotne informacje określone przez MSSF zatwierdzone przez Unię Europejską.

k. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133, z późn. zm.) i są zgodne z informacjami przedstawionymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kontynuacji działalności.

V. Informacje i uwagi końcowe

Niniejszy raport został sporządzony w związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Erbud S.A., w której jednostką dominującą jest Erbud S.A. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Franciszka Klimczaka 1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Jednostki dominującej oraz osobę sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe dnia 20 marca 2017 r.

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

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

Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 20 marzec 2017 r.