



**„INTERBUD-LUBLIN” SA
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2015 ROK SPORZĄDZONE
ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI
FINANSOWEJ**

Lublin, dn. 29 kwietnia 2016 roku

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

SPIS TREŚCI

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	4
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	7
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	8
1. Informacje ogólne	8
2. Skład Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej	8
3. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	9
4. Oświadczenie o zgodności	9
5. Kontynuacja działalności	9
6. Istotne zasady (polityki) rachunkowości	10
6.1 Rzeczowe aktywa trwałe	11
6.2 Wartości niematerialne	12
6.3 Nieruchomości inwestycyjne	12
6.4 Utrata wartości aktywów	13
6.5 Zapasy	13
6.6 Odpisy aktualizujące zapasy	13
6.7 Należności z tytułu dostaw i usług	13
6.8 Pozostałe należności	14
6.9 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	14
6.10 Kapitał własny	14
6.11 Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	14
6.12 Zobowiązania warunkowe	14
6.13 Zobowiązania finansowe	15
6.14 Kredyty i pożyczki	15
6.15 Rezerwy	15
6.16 Przychody i koszty	16
6.17 Leasing	16
6.18 Podatek dochodowy	17
6.19 Błędy i korekty błędów	18
6.20 Sprawozdania finansowe	18
7. Obszary szacunków	18
7.1 Okresy ekonomicznej użyteczności dla rzeczowych aktywów trwałych	18
7.2 Kontrakty długoterminowe	19
7.3 Składniki aktywów z tytułu podatku odroczonego	19
8. Sezonowość działalności	19
9. Nowe standardy, zmiany i interpretacje	19
10. Dodatkowe informacje związane z zastosowaniem Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej	22
11. Przychody ze sprzedaży z działalności kontynuowanej	22
12. Koszty działalności operacyjnej	22
13. Pozostałe przychody operacyjne	24
14. Przychody finansowe	24
15. Pozostałe koszty operacyjne	25
16. Koszty finansowe	25
17. Podatek dochodowy	25
18. Rzeczowe aktywa trwałe	27
19. Wartości niematerialne	28
20. Nieruchomości inwestycyjne	28

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

21.	Udziały i akcje.....	28
21.1	Udziały w RUPES Sp. z o.o.	29
21.2	Udziały w IB-NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	30
21.3	Akcje w Interbud Budownictwo SA	30
21.4	Akcje w Interbud Construction SA	31
21.5	Udziały w Interbud Apartments Sp. z o.o.	31
21.6	Słoneczny Park Sp. z o.o.	32
21.7	Lubelski Rynek Hurtowy SA	32
21.8	Wschodnie Konsorcjum Budowlane SA	32
22.	Udzielone pożyczki długoterminowe i krótkoterminowe.....	32
23.	Należności handlowe i pozostałe	33
24.	Zapasy	34
25.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34
26.	Zarządzanie ryzykiem finansowym	35
26.1	Czynniki ryzyka finansowego	35
26.2	Ryzyko rynkowe.....	35
26.3	Ryzyko kredytowe.....	36
26.4	Ryzyko utraty płynności.....	36
27.	Zarządzanie kapitałem.....	37
28.	Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych	37
29.	Kapitał własny	37
30.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty i propozycja pokrycia strat.....	38
31.	Analiza wymagalności zobowiązań handlowych i kredytów bankowych.....	38
32.	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych (świadczeń emerytalnych)	39
33.	Oprocentowane kredyty bankowe oraz zobowiązania leasingowe	40
33.1	Zmiany stanu zadłużenia z tytułu kredytów bankowych.....	40
33.2	Podział kredytów na długoterminowe i krótkoterminowe	41
33.3	Zestawienie kredytów z opisem zabezpieczeń	42
33.4	Zabezpieczenia hipoteczne z tytułu otrzymanych gwarancji	45
34.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	46
35.	Pozostałe rezerwy	47
36.	Działalność w trakcie zaniechania.	47
37.	Instrumenty finansowe.....	48
38.	Zobowiązania warunkowe	49
39.	Zobowiązania inwestycyjne	51
40.	Struktura zatrudnienia	52
41.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	52
42.	Transakcje z udziałem Członków Zarządu i Rady Nadzorczej	54
43.	Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej	54
44.	Emisja akcji.....	54
45.	Zysk na jedną akcję.....	54
46.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	54
47.	Informacje o umowie z byłym rewidentem lub podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych.....	56
48.	ISTOTNE SPRAWY SPORNE I SĄDOWE.....	56

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	Nr noty	Okres zakończony 31.12.2015 roku	Okres zakończony 31.12.2014 roku
Działalność kontynuowana			
Przychody netto ze sprzedaży	11	46 606 348,32	17 042 986,16
Koszty działalności operacyjnej	12	38 477 694,64	12 589 412,47
Wynik brutto ze sprzedaży		8 128 653,68	4 453 573,69
Pozostałe przychody operacyjne	13	13 764 673,26	29 989 228,24
Koszty zarządu		5 879 625,30	6 263 018,85
Koszty sprzedaży		218 447,78	692 002,07
Pozostałe koszty operacyjne	15	5 804 643,38	30 017 840,66
Wynik z działalności operacyjnej		9 990 610,48	-2 530 059,65
Przychody finansowe	14	1 876 394,29	438 697,95
Koszty finansowe	16	3 590 698,05	8 118 106,99
Wynik przed opodatkowaniem		8 276 306,72	-10 209 468,69
Podatek dochodowy	17	2 484 422,18	-1 581 861,27
Wynik netto roku obrotowego z działalności kontynuowanej		5 791 884,54	-8 627 607,42
Zysk (strata) netto na działalności niekontynuowanej		1 188 663,64	-17 236 971,13
Zysk (strata) netto za rok obrotowy		6 980 548,18	-25 864 578,55
Całkowite dochody razem		6 980 548,18	-25 864 578,55

Noty przedstawione na kolejnych stronach stanowią integralną część niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2015 roku	Stan na 31.12.2014 roku
AKTYWA TRWAŁE		65 713 081,47	43 078 725,26
Rzeczowe aktywa trwałe	18	3 614 054,74	4 991 480,59
Wartości niematerialne	19	9 939,81	33 064,90
Nieruchomości inwestycyjne	20	43 032 666,84	23 910 203,45
Udziały i akcje	21	10 491 441,00	4 977 651,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	22	8 564 979,08	7 193 813,74
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	0,00	1 972 511,58
AKTYWA OBROTOWE		29 701 240,01	78 273 997,86
Zapasy	24	21 808 454,31	56 650 128,29
Należności handlowe	23	4 144 021,22	18 611 480,67
Należności z tytułu podatku dochodowego		113 808,00	104 324,00
Pozostałe należności	23	2 864 695,35	2 119 803,81
Aktywa z tytułu kontraktów budowlanych	28	0,00	351 639,27
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	22	544 501,35	2 189,50
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	225 759,78	434 432,32
AKTYWA RAZEM		95 414 321,48	121 352 723,12

PASYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2015 roku	Stan na 31.12.2014 roku
KAPITAŁ WŁASNY		28 471 527,62	21 490 979,44
Kapitał podstawowy	29	701 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		28 263 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane	29	-493 737,28	-7 474 285,46
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		66 942 793,86	99 861 743,68
Zobowiązania długoterminowe		554 875,52	12 842 602,59
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32	18 264,18	53 793,90
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	33	24 700,74	195 703,64
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	33	0,00	12 593 105,05
Rezerwy na odroczonego podatku dochodowego		511 910,60	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe		66 387 918,34	87 019 141,09
Zobowiązania handlowe	34	27 059 140,46	28 093 247,86
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	33	181 545,15	6 111 305,88
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	33	30 270 620,40	13 235 265,72
Pozostałe zobowiązania	34	623 700,08	24 308 553,24
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	32	215 045,29	500 577,85
Pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych	28	0,00	1 537 867,21
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	35	8 037 866,96	13 232 323,33
SUMA PASYWÓW		95 414 321,48	121 352 723,12

Noty przedstawione na kolejnych stronach stanowią integralną część niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	12 miesięcy zakończone 31.12.2015 roku	12 miesięcy zakończone 31.12.2014 roku
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	10 883 865,57	-2 614 984,67
Zysk (strata) brutto łącznie z działalności kontynuowanej i zaniechanej	9 464 970,36	-27 446 439,82
Korekty	1 418 895,21	24 831 455,15
Amortyzacja	1 034 329,28	1 041 476,19
Odsetki	1 605 633,09	2 381 835,92
Wynik z działalności inwestycyjnej	851 920,86	-7 679 312,53
Zmiana stanu rezerw	-5 515 518,65	111 804,71
Zmiana stanu zapasów	29 442 933,98	-15 912 410,11
Zmiana stanu należności	13 660 812,15	17 675 082,01
Zmiana stanu zobowiązań	-26 771 173,70	19 287 017,80
Zmiana stanu aktywów z tytułu kontraktów długoterminowych	351 639,27	5 460 991,95
Zmiana stanu pasywów z tytułu kontraktów długoterminowych	-1 537 867,21	1 537 867,21
Podatek dochodowy zapłacony	0,00	927 102,00
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-11 703 813,86	0,00
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-7 436 763,70	34 229 505,24
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	222 688,18	274 370,41
Wpływy ze zbycia udziałów	0,00	3 300,00
Spląty pożyczek	2 028 688,19	1 100 000,00
Odsetki uzyskane	33,69	0,00
Wpływy ze zbycia inwestycji w nieruchomości	3 482 340,00	35 328 625,00
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-215 050,00	-250 000,00
Wydatki na nabycie środków trwałych	-90 727,38	-115 782,09
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	-6 237 834,81	-1 908 818,58
Udzielenie pożyczek	-6 626 901,57	-202 189,50
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-3 655 774,41	-33 218 041,92
Kredyty i pożyczki udzielone	7 574 324,79	542 843,51
Spląty kredytów i pożyczek	-9 400 187,64	-30 632 485,98
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-132 651,15	-383 571,79
Odsetki zapłacone	-1 697 260,41	-2 744 827,66
Przepływy pieniężne netto razem	-208 672,54	-1 603 521,35
(Zmniejszenie)/Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-208 672,54	-1 603 521,35
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	434 432,32	2 037 953,67
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	225 759,78	434 432,32

Noty przedstawione na kolejnych stronach stanowią integralną część niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na 1 stycznia 2014 roku	701 600,00	28 263 664,90	18 390 293,09	47 355 557,99
Zysk (strata) netto za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku	0,00	0,00	-25 864 578,55	-25 864 578,55
Stan na 31 grudnia 2014 roku	701 600,00	28 263 664,90	-7 474 285,46	21 490 979,44
Stan na 1 stycznia 2015 roku	701 600,00	28 263 664,90	-7 474 285,46	21 490 979,44
Zysk (strata) netto za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	0,00	0,00	6 980 548,18	6 980 548,18
Stan na 31 grudnia 2015 roku	701 600,00	28 263 664,90	-493 737,28	28 471 527,62

Noty przedstawione na kolejnych stronach stanowią integralną część niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Nazwa Spółki: „INTERBUD-LUBLIN” Spółka Akcyjna

Forma prawna: Spółka Akcyjna

Siedziba Spółki: ul. Turystyczna 36, 20-207 Lublin

REGON 008020841

NIP 712-015-22-42.

INTERBUD-LUBLIN SA zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym w Sądzie Rejonowym Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000296176.

Usługi świadczone przez Spółkę obejmują przede wszystkim:

1. Roboty budowlane (budowa i remonty) oraz
2. Działalność deweloperską w zakresie budynków wielorodzinnych.

Spółka w roku 2015 posiadała trzy oddziały. Niniejsze sprawozdanie jest sprawozdaniem łącznym.

Akcje emitenta znajdują się w obrocie na rynku regulowanym w branży budowlanej – indeks sektorowy WIG-BUDOWNICTWO.

2. Skład Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej

Na dzień 1 stycznia 2015 roku Zarząd Interbud-Lublin SA przedstawiał się następująco:

- Pan Marek Borowiec – Prezes Zarządu
- Pan Krzysztof Jaworski – Wiceprezes Zarządu

W dniu 26 listopada 2015 roku rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu złożył Marek Borowiec.

W dniu 19 grudnia 2015 roku Rada Nadzorcza odwołała z funkcji Wiceprezesa Zarządu Krzysztofa Jaworskiego, powołując go jednocześnie na Prezesa Zarządu Interbud - Lublin SA.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku i do dnia publikacji sprawozdania Zarząd Interbud-Lublin SA był jednoosobowy i sprawował go Pan Krzysztof Jaworski – Prezes Zarządu.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu Emitenta nie uległ zmianie.

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej na dzień 1 stycznia 2015 roku przedstawiał się w następująco:

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

- | | |
|----------------------------|------------------------------------|
| 1. Jan Pomorski | Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. Witold Matacz | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| 3. Henryk Dąbrowski | Członek Rady Nadzorczej |
| 4. Agata Matacz-Rynkiewicz | Członek Rady Nadzorczej |
| 5. Włodzimierz Jan Sitko | Członek Rady Nadzorczej |
| 6. Maciej Matusiak | Członek Rady Nadzorczej |

W dniu 29 grudnia 2015 roku rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej oraz Komitecie Audytu złożył Pan Włodzimierz Sitko.

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2015 roku przedstawiał się w następująco:

- | | |
|----------------------------|------------------------------------|
| 1. Jan Pomorski | Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. Witold Matacz | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| 3. Henryk Dąbrowski | Członek Rady Nadzorczej |
| 4. Agata Matacz-Rynkiewicz | Członek Rady Nadzorczej |
| 5. Maciej Matusiak | Członek Rady Nadzorczej |

Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa pięć lat.

Do dnia sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

3. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 29 kwietnia 2016 roku.

4. Oświadczenie o zgodności

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

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”). Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

5. Kontynuacja działalności

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy założeniu kontynuowania działalności, przy czym kontynuacja działalności przez Spółkę jest uzależniona od akceptacji propozycji układowych (opisanych w sprawozdaniu finansowym i komunikatach bieżących) złożonych przez Spółkę wierzycielom i instytucjom finansującym.

W dniu 21 grudnia 2015 roku Zarząd Spółki Interbud-Lublin SA złożył w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku wnioski o upadłość z możliwością

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

zawarcia układu. Powyższy wniosek stanowił swego rodzaju odpowiedź na wniosek jednego z wierzycieli – Spółkę MOTA Engil SA o upadłość likwidacyjną Interbud-Lublin SA, złożony w dniu 2 grudnia 2015 roku.

W ocenie Zarządu przeprowadzenie postępowania upadłościowego z możliwością zawarcia układu z wierzycielami będzie bardziej korzystne dla wierzycieli i akcjonariuszy Spółki niż przeprowadzenie postępowania upadłości likwidacyjnej Emitenta.

Zarząd Spółki, poczynając od początku 2016 roku, bierze aktywny udział w rozmowach z Wierzycielami Spółki. Prowadzone są negocjacje dotyczące spłaty wierzytelności w ramach złożonych w Sądzie propozycji układowych. Na podstawie aktualnych propozycji układowych wierzyciele Spółki będą zaspokajani w 3 grupach, w zależności od rodzaju i wielkości wierzytelności. Zgodnie z złożonymi propozycjami układowymi intencją Spółki jest, aby wyodrębnione zostały trzy grupy wierzycieli. Propozycje układowe przewidują redukcję zobowiązań o 30% w przypadku zobowiązań przekraczających 10 tys. zł oraz ich spłatę w kwartalnych ratach przez okres 60 miesięcy. Redukcja na poziomie 15% obejmuje zobowiązania o wartości do 10 tys. zł i ratałną ich spłatę przez okres 24 miesięcy. Zobowiązania wobec banków mają być spłacone w 69,19% przez okres 60 miesięcy w kwartalnych ratach, natomiast 30,81% podlegać będzie konwersji na akcje w podwyższonym kapitale akcyjnym Spółki Interbud-Lublin SA. Szczegóły propozycji układowych przedstawiono w raporcie bieżącym Nr 43/2015 z dnia 21 grudnia 2015 roku.

W dniu 12 stycznia 2016 roku Sąd wydał postanowienie o zabezpieczeniu majątku Spółki poprzez ustanowienie Tymczasowego Nadzorcy Sądowego.

Spółka na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania znajduje się w stanie oczekiwania na postanowienie Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, IX Wydział Gospodarczy dla Spraw Upadłościowych i Naprawczych w sprawie upadłości Emitenta z możliwością zawarcia układu.

Biorąc pod uwagę stan majątkowy Spółki i zakres rozpoczętych inwestycji, Zarząd przyjmuje założenie kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć perspektywie. Założenie to pozostaje jednak aktualne pod warunkiem pozytywnego postanowienia sądu i akceptacji warunków układowych przez wierzycieli.

6. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

Za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2015 roku Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe, które jest zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Przy sporządzaniu niniejszego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zastosowano nowe lub zmienione następujące MSR/MSSF oraz interpretacje:

1. Zmiany Interpretacji KIMSF 21 „Opłaty publiczne” w zakresie zasad ujmowania opłat publicznych, w szczególności ich stopniowego ujmowania, jeśli zdarzenie obligujące następuje w ciągu pewnego okresu;
2. Cykl poprawek MSSF za okres 2010-2012 dotyczących modyfikacji m.in. MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16 i MSR 38 oraz MSR 24;

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

3. Cykl poprawek MSSF za okres 2011-2013 dotyczących modyfikacji m.in. MSSF 1, MSSF 3, MSSF 13 oraz MSR 40.

Zastosowanie zmian w MSR/MSSF oraz interpretacji w w/w zakresie nie miało istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

6.1 Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

- które są utrzymywane przez jednostkę w celu wykorzystywania ich w procesie świadczenia usług lub też w celach administracyjnych,
- którym towarzyszy oczekiwanie, iż będą wykorzystywane przez czas dłuższy niż jeden rok,
- w stosunku, do których istnieje prawdopodobieństwo, iż jednostka uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne związane ze składnikiem majątkowym, oraz
- których wartość można określić w sposób wiarygodny.

Do rzeczowych aktywów trwałych zaliczane są m.in.: nieruchomości, tj. budynki, budowle, urządzenia techniczne, maszyny, środki transportu i inne ruchome środki trwałe.

Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane w procesie świadczenia usług, jak również dla celów administracyjnych, wykazywane są według kosztu historycznego pomniejszonego o skumulowane odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych od gruntów oraz środków trwałych w budowie.

Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych składa się cena zakupu powiększona o cło, niepodlegające odliczeniu podatki, pomniejszona o opusty i rabaty handlowe. Wartość ta zwiększana jest o wszystkie inne pozwalające się bezpośrednio przyporządkować koszty poniesione w celu dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa.

Środki trwałe w budowie powstające dla celów świadczenia usług i dla celów administracyjnych prezentowane są w bilansie według kosztu wytworzenia pomniejszonego o odpisy z tytułu utraty wartości. Koszt wytworzenia zwiększany jest o wszystkie inne pozwalające się bezpośrednio przyporządkować koszty poniesione w celu dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa, z wyłączeniem kosztów finansowania zewnętrznego. Amortyzacja dotycząca tych środków trwałych rozpoczyna się w momencie, gdy są dostępne do wykorzystania w normalnym toku działalności operacyjnej.

Amortyzację wylicza się dla wszystkich środków trwałych, z pominięciem gruntów oraz środków trwałych w budowie, przez oszacowany okres ekonomicznej przydatności tych środków, używając metody liniowej. „INTERBUD-LUBLIN” SA zakłada poniższe stawki dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

- | | |
|---------------------------|------------------|
| • budynki | od 2,5 % do 10 % |
| • środki transportu | od 14 % do 40 % |
| • sprzęt komputerowy | od 10% do 60% |
| • pozostałe środki trwałe | od 10% do 50% |

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

Amortyzację rozpoczyna się, gdy środek trwały jest zdalny do użytkowania. Amortyzacji zaprzestaje się, gdy środek trwały zostaje usunięty z ewidencji bilansowej. Metoda amortyzacji, stawka amortyzacyjna oraz wartość końcowa podlegają weryfikacji na każdy dzień bilansowy. Wszelkie wynikające z przeprowadzonej weryfikacji zmiany ujmuje się jak zmianę szacunków prospektywnie.

Wartość bilansowa środka trwałego podlega odpisowi z tytułu utraty wartości do wysokości jego wartości odzyskiwalnej, jeżeli wartość bilansowa danego środka trwałego jest wyższa od jego oszacowanej wartości odzyskiwanej. Test na utratę wartości przeprowadza się i ujmuje ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości zgodnie z zasadami określonymi w Nocie 2.6 „Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych”.

Składnik rzeczowych aktywów trwałych usuwa się z ewidencji bilansowej, gdy zostaje zbyty lub gdy nie oczekuje się dalszych korzyści ekonomicznych z jego użytkowania lub zbycia.

Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży/likwidacji są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

6.2 Wartości niematerialne

Wartości niematerialne wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Każdorazowo Spółka ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania jest weryfikowany przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu amortyzacji i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w ciężar tych kosztów, które odpowiadają funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

6.3 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne to grunty utrzymywane w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost ich wartości.

W okresie sprawozdawczym zmianie uległy zasady wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Począwszy od roku 2015 nieruchomości inwestycyjne Spółka wycenia w wartości godziwej. W związku z tym na dzień 30 czerwca 2015 roku dla celów jednostkowego sprawozdania finansowego, dokonano wyceny, której skutki odniesiono na pozostałe przychody operacyjne.

W ocenie Zarządu przyrost wartości nieruchomości, zlokalizowanej w Lublinie w rejonie Al. Kraśnickiej, nastąpił głównie w I półroczu 2015 r. Na wzrost wartości nieruchomości wpływ miały wydatki inwestycyjne poniesione na infrastrukturę zewnętrzną i wewnętrzną przez powstające tam hipermarkety, a także zakończenie budowy dwóch dużych obiektów handlowych Bricoman i Agata-Meble.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

6.4 Utrata wartości aktywów

Aktywa o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne. W przypadku pozostałych wartości niematerialnych ocenia się co roku, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. Okresy użytkowania są także poddawane corocznej weryfikacji. W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu z tytułu utraty wartości, całkowite lub częściowe skorygowanie wartości odpisu zwiększa pozostałe przychody operacyjne.

6.5 Zapasy

Zapasy wycenione są w cenie nabycia nie wyższej jednak od ceny sprzedaży netto. Na cenę nabycia zapasów składają się wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

W momencie sprzedaży zapasów wartość bilansowa tych zapasów jest ujęta jako koszt okresu, w którym ujmowane są odnośne przychody z tytułu sprzedaży. Kwota odpisów wartości zapasów do poziomu wartości ceny netto możliwej do uzyskania oraz straty w zapasach są ujmowane jako koszt okresu, w którym odpis lub straty miały miejsce. Spółka posiada zapasy z tytułu wyrobów gotowych, działki przeznaczone pod działalność deweloperską oraz wyroby gotowe w postaci mieszkań i miejsc postojowych, jak również produkcję w toku jako niezakończoną budowę obiektów mieszkalnych wraz z gruntami.

6.6 Odpisy aktualizujące zapasy

Kwotę odpisów wartości zapasów do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania, a także odpisy z tytułu zalegania w magazynach oraz wszelkie straty w zapasach ujmuje się jako koszt okresu, w którym odpis miał miejsce w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana średnia cena sprzedaży wyliczona na podstawie transakcji dokonanych w ostatnich trzech miesiącach. Na zapasy niewykazujące ruchu tworzy się odpisy aktualizujące w stosunku do konkretnych zapasów w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Odwrócenie odpisu aktualizującego wartość zapasów ujmowane jest w pozostałe przychody operacyjne.

6.7 Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług są aktywami finansowymi, niebędącymi instrumentami pochodnymi, o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nie notowanymi na aktywnym rynku. Należności z tytułu dostaw i usług powstają w wyniku podstawowej działalności Spółki. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe wycenia się na koniec okresu sprawozdawczego według zamortyzowanego kosztu (tj. zdyskontowane przy użyciu efektywnej stopy procentowej) pomniejszonego o odpisy z tytułu utraty wartości. W przypadku należności krótkoterminowych o terminie płatności do 365 dni wycena ta odpowiada kwocie należnej zapłaty. Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

odpisu na nieściągalne należności. Odpis aktualizujący na należności wątpliwe oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane do sprawozdania z całkowitych dochodów w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

6.8 Pozostałe należności

W pozycji pozostałe należności prezentowane są rozliczenia międzyokresowe, należności z tytułu podatków i ubezpieczeń i inne należności, które nie powstały podczas sprzedaży towarów lub produktów i nie zostały zaliczone do należności handlowych.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne dokonywane są, jeżeli wydatki poniesione dotyczą produktów lub usług, które będą wykorzystywane w przyszłych okresach.

Czynne rozliczenia międzyokresowe ujmują się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów stosownie do okresu trwania związanej z nimi umowy.

6.9 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

6.10 Kapitał własny

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości wykazywanej w statucie i Krajowym Rejestrze Sądowym.

Zyski zatrzymane stanowią: niepodzielony zysk lub niepokrytą stratę z lat ubiegłych, kapitał rezerwowy, kapitał zapasowy (z wyłączeniem nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną) oraz wynik finansowy bieżącego okresu.

6.11 Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

Na dzień powstania ujmują się je w księgach według wartości nominalnej, a na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania w zależności od terminu wymagalności (do 12 miesięcy od dnia bilansowego lub powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego) wykazywane są jako krótkoterminowe lub długoterminowe.

6.12 Zobowiązania warunkowe

Zobowiązanie warunkowe jest:

- możliwym obowiązkiem, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub nie wystąpienia jednego lub większej liczby niepewnych przyszłych zdarzeń, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki,

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

- obecnym obowiązkiem, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, ale nie jest ujmowany w sprawozdaniu finansowym, ponieważ:
- nie jest prawdopodobne, aby konieczne było wydatkowanie środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne w celu wypełnienia obowiązku lub
- kwoty obowiązku (zobowiązania) nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie.

6.13 Zobowiązania finansowe

W momencie początkowego ujęcia zobowiązania finansowe wycenia się w wartości godziwej, powiększonej w przypadku składnika zobowiązań niekwalifikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcyjne. Po początkowym ujęciu, jednostka wycenia zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

6.14 Kredyty i pożyczki

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonej o koszty transakcyjne, tj. koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty i pożyczki są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Wszelkie różnice pomiędzy otrzymaną kwotą kredytu lub pożyczki (pomniejszoną o koszty transakcyjne) a wartością wykupu ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów przez okres obowiązywania odnośnych umów metodą efektywnej stopy procentowej.

6.15 Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Wysokość utworzonych rezerw jest weryfikowana na koniec okresu sprawozdawczego w celu skorygowania ich do wysokości szacunków zgodnych ze stanem wiedzy na ten dzień. W przypadku, gdy wpływ zmian wartości pieniądza w czasie jest istotny (a za taki uważa się okres realizacji dłuższy niż 365 dni), wysokość rezerwy ustalana jest na poziomie bieżącej wartości spodziewanych przyszłych wydatków koniecznych do uregulowania zobowiązania. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy, z wyjątkiem rezerw na świadczenia pracownicze, w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe. Stopa służąca dyskontowaniu rezerw długoterminowych ustalana jest na rentowności obligacji. Spółka aktualnie tworzy rezerwy na infrastrukturę budynków mieszkalnych, na koszty budów wg harmonogramów i budżetów, na odprawy emerytalne i rentowe, na niewykorzystane urlopy wypoczynkowe wraz z narzutami na ZUS. Ze względu

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

na niewielki poziom zatrudnienia zrezygnowano z usług aktuarusza do wyliczenia rezerw na świadczenia pracownicze.

Do pozostałych, zawiązywanych przez Spółkę rezerw należą: rezerwy na zobowiązania i roszczenia kontrahentów. Kwoty rezerw ustalane są na podstawie szacunków.

6.16 Przychody i koszty

Przychodem danego okresu jest wzrost korzyści ekonomicznych powstających w wyniku zwykłej działalności gospodarczej Spółki przybierających formę wpływów lub zwiększeń aktywów lub zmniejszeń zobowiązań, które skutkują przyrostem kapitału własnego, innym niż zwiększenie kapitału wynikające z wpłat akcjonariuszy.

Przychody ujmowane są w kwocie netto po pomniejszeniu o kwoty rabatów (dyskont, premii, bonusów) oraz podatek VAT. Wysokość przychodów ustala się według wartości godziwej zapłaty otrzymanej bądź należnej. Przychody wycenia się według wartości zdyskontowanej, w przypadku, gdy wpływ zmian wartości pieniądza w czasie jest istotny (a za taki uważa się okres uzyskania zapłaty dłuższy niż 365 dni). W przypadku ujmowania przychodów w wartości zdyskontowanej, wartość dyskonta jest odnoszona stosownie do upływu czasu jako zwiększenie wartości należności, a drugostronnie jako przychody finansowe.

Ujmowanie przychodów

(a) Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży są rozpoznawane w momencie wykonania usługi, to znaczy kiedy istnieje prawdopodobieństwo, że Spółka „INTERBUD-LUBLIN” SA uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji, oraz że kwotę przychodu można określić w wiarygodny sposób. Przychody ze sprzedaży ujmowane są w wartości godziwej otrzymanej lub należnej i reprezentującej należności za usługi dostarczone w ramach normalnej działalności gospodarczej.

Spółka uzyskuje przychody w głównych obszarach operacyjnych:

- działalność deweloperska
- działalność usługowa (wykonawstwo budowlane)

(b) Przychody finansowe

Przychody finansowe obejmują zyski na sprzedaży aktywów finansowych oraz przychody z tytułu odsetek. Przychody z tytułu odsetek ujmuje się według zasady memoriałowej z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie, kiedy zostaje ustanowione prawo akcjonariuszy do otrzymania płatności.

6.17 Leasing

Leasing jest klasyfikowany jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych na leasingobiorcę. Wszystkie pozostałe umowy leasingu są traktowane jako leasing operacyjny.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

Przedmiot leasingu finansowego ujmuje się w aktywach trwałych od dnia rozpoczęcia leasingu, według niższej z dwóch kwot: wartości godziwej przedmiotu leasingu oraz wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych.

Każdą opłatę leasingową z tytułu leasingu finansowego dzieli się na kwotę pomniejszającą saldo zobowiązania i kwotę kosztów finansowych w taki sposób, aby utrzymać stałą stopę w stosunku do nieuregulowanej części zobowiązania. Odnośne obowiązki czynszowe, pomniejszone o koszty finansowe, ujmuje się w pozycji zobowiązań z tytułu leasingu finansowego. Element odsetkowy kosztów finansowych rozlicza się w kosztach w sprawozdaniu z całkowitych dochodów przez okres leasingu w taki sposób, aby uzyskać za każdy okres stałą okresową stopę procentową w stosunku do nieuregulowanej części zobowiązania. Rzeczowe aktywa trwałe nabyte w ramach leasingu finansowego amortyzowane są przez okres użytkowania aktywów lub okres leasingu - w zależności od tego, który z nich jest krótszy.

6.18 Podatek dochodowy

Podatek dochodowy obejmuje: podatek bieżący do zapłaty oraz podatek odroczony. Podatek dochodowy ujmowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, za wyjątkiem:

- kwot związanych z pozycjami rozliczonymi bezpośrednio z kapitałem własnym – w takiej sytuacji ujmuje się podatek dochodowy w odpowiednim składniku kapitału własnego,
- kwot wynikających z połączenia jednostek gospodarczych – wówczas podatek odroczony wpływa na wartość firmy lub nadwyżkę udziału w wartości godziwej aktywów netto nad kosztem przejęcia.

Bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych są naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w tym zakresie. Bieżące obciążenie podatkowe ustala się na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od zysku (straty) bilansowej w związku z wyłączeniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach następnych oraz tych przychodów i kosztów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenie z tytułu podatku bieżącego oblicza się zgodnie ze stawkami podatkowymi obowiązującymi w danym roku obrotowym.

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, rezerwa na podatek dochodowy jest tworzona metodą bilansową w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać różnice, aktywa i straty.

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 dochodowego.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczone wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

6.19 Błędy i korekty błędów

Błędy mogą dotyczyć ujęcia, wyceny, prezentacji lub ujawnień informacji dotyczących poszczególnych elementów sprawozdania finansowego. Błędy wykryte na etapie sporządzania sprawozdania finansowego Spółka koryguje w danym sprawozdaniu finansowym.

Błędy wykryte w okresach następnych są korygowane poprzez zmianę danych porównawczych prezentowanych w sprawozdaniach finansowych okresu, w którym wykryto błąd. Spółka koryguje błędy poprzednich okresów stosując podejście retrospektywne i retrospektywnie przekształca dane, o ile jest to wykonalne w praktyce. Ujmowanie w księgach rachunkowych korekty błędu dotyczącego lat ubiegłych następuje na podstawie uchwały Zarządu.

W roku 2015 nie było żadnych zdarzeń, które mogłyby skutkować korektą wyniku lat poprzednich. W roku 2014 dokonano korekt związanych z błędami dotyczącymi roku kończącego się 31 grudnia 2013 roku. Szczegóły powyższych korekt ujawniono w sprawozdaniu finansowym za rok 2014.

6.20 Sprawozdania finansowe

Spółka sporządza sprawozdanie z całkowitych dochodów w wariantcie kalkulacyjnym, a sprawozdanie z przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

7. Obszary szacunków

Oszacowania i osądy księgowe są poddawane nieustannej weryfikacji. Szacunki i oceny przyjęte na potrzeby sporządzenia sprawozdania finansowego są oparte na doświadczeniu wynikającym z danych historycznych oraz analizie i przewidywaniach odnośnie przyszłych zdarzeń, które zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki „INTERBUD-LUBLIN” SA, w danej sytuacji wydają się zasadne.

7.1 Okresy ekonomicznej użyteczności dla rzeczowych aktywów trwałych

Spółka określa szacunkowe okresy ekonomicznej użyteczności oraz stawki amortyzacyjne rzeczowych aktywów trwałych. Szacunki te opierają się na prognozowanych okresach wykorzystania poszczególnych grup aktywów trwałych. Przyjęte okresy ekonomicznej użyteczności mogą ulegać znacznym zmianom w wyniku pojawiających się na rynku nowych rozwiązań technologicznych, planów Zarządu Spółki lub intensywności eksploatacji.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku stosowane przez Spółkę stawki amortyzacji odzwierciedlały okres ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

7.2 Kontrakty długoterminowe

Spółka „INTERBUD-LUBLIN” SA świadczyła usługi długoterminowe, które obecnie stanowią działalność zaniechaną. Podstawą dokonywanych szacunków są budżety realizowanych projektów. Przychody z wykonywania niezakończonych usług budowlanej ustalane są na dzień bilansowy. Stopień zaawansowania niezakończonych umów budowlanych ustala się metodą kosztową- przychody oblicza się w takim procencie całkowitych przychodów z umowy, jaki procent stanowią dotychczas poniesione koszty wykonywania umowy do sumy dotychczas poniesionych kosztów wykonania umowy i kosztów nieodzownych do pełnego wykonania umowy wynikających z budżetu.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka nie realizowała żadnych kontraktów długoterminowych.

7.3 Składniki aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

8. Sezonowość działalności

Sezonowość ma znaczący wpływ na czas i terminowość robót budowlanych. Wieloletnie doświadczenie organizacyjne przedsiębiorstwa i umiejętności pracowników pozwalają jednak do minimum ograniczyć wpływ sezonowości na postęp prac. Dodatkowym atutem w tym zakresie jest coraz lepsza jakość materiałów budowlanych.

9. Nowe standardy, zmiany i interpretacje

Grupa Kapitałowa zamierza przyjąć wymienione poniżej, nowe standardy oraz zmiany standardów i interpretacji MSSF opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, lecz nieobowiązujące w 2015 roku zgodnie z datą ich wejścia w życie.

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE, które nie weszły jeszcze w życie dla okresów rocznych kończących się w dniu 31 grudnia 2015 roku

1. Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”
Zmiany w MSR 19 precyzują sposób rozliczania składek wpłaconych przez pracowników lub strony trzecie z tytułu programu określonych świadczeń. Celem zmian jest uproszczenie ujęcia składek, które nie zależą od okresu zatrudnienia pracownika. Zmiany będą miały zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 lutego 2015 roku i po tej dacie.
2. Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)
Cykl ulepszeń MSSF za okres 2010-2012 obejmuje modyfikację m.in. MSSF 2, MSSF 8, MSSF 9, MSSF 13, MSR 16 i MSR 38 oraz MSR 39 i będą miały zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 lutego 2015 roku i po tej dacie.
3. Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustawienia umowne”

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

Zmiany zawierają wytyczne w zakresie ujmowania nabycia udziału we wspólnych działaniach, które stanowią przedsięwzięcie. Zmiany będą miały zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 stycznia 2016 roku i po tej dacie.

4. Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 41 „Rolnictwo”
Zmiany w MSR 16 oraz MSR 41 modyfikują ujęcie księgowe roślin produkcyjnych. Zmiany będą miały zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 stycznia 2016 roku i po tej dacie.
5. Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Wartości niematerialne”
Zmiany w MSR 16 oraz MSR 38 wyjaśniają zakres akceptowalnych metod umorzenia oraz amortyzacji. Zmiany wyjaśniają, że przychody są z założenia niewłaściwym miernikiem konsumowania korzyści ekonomicznych i będą miały zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 stycznia 2016 roku i po tej dacie.
6. Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014)
Cykl ulepszeń MSSF za okres 2012-2014 obejmuje zmiany m.in. MSSF 5, MSSF 7, MSSF 19 oraz MSSF 34 będą miały zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 stycznia 2016 roku i po tej dacie.
7. Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”
Zmiany w MSR 1 dotyczą wytycznych w zakresie ujawnień ze względu na istotność oraz prezentacji ujęcia wspólnych przedsięwzięć i jednostek stowarzyszonych zgodnie z metodą praw własności. Zmiany będą miały zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 stycznia 2016 roku i po tej dacie.
8. Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe Sprawozdania Finansowe”
Zmiany w MSR 27 wprowadzają możliwość ujmowania inwestycji w jednostki zależne, wspólne przedsięwzięcia oraz jednostki stowarzyszone w jednostkowych sprawozdaniach finansowych według metody praw własności. Zmiany będą miały zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 stycznia 2016 roku i po tej dacie

Ocenia się, że zmiany te nie będą miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Grupy.

Standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE na dzień 31 grudnia 2015 roku

1. Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”
Zmiany do MSSF 9 dotyczą poprawek w zakresie kwalifikacji i wyceny aktywów finansowych oraz określenia wymogów rozpoznawania utraty wartości aktywów finansowych. Wprowadzone zostaną nowe wymogi dotyczące rachunkowości zabezpieczeń. Zmiany będą miały zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 stycznia 2018 roku i po tej dacie.
2. MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”
MSSF 14 dotyczy podmiotów stosujących MSR po raz pierwszy, w związku z tym nie będzie miał zastosowania w sprawozdaniach Spółki.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

3. **MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”**
MSSF 15 określa model rozliczania przychodów z umów z klientami obowiązujący wszystkie podmioty. Zastąpi on wytyczne dotyczące ujmowania przychodów zawarte w MSR 18 „Przychody” i MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną”. Standard będzie miał zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 stycznia 2018 roku i po tej dacie.
4. **Zmiany do MSSF 10 oraz MSR 28 „Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem**
Zmiany MSSF 10 i MSR 28 usuwają sprzeczności między nimi oraz wskazują na ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależnie od tego czy sprzedawane lub wnoszone aktywa stanowią przedsięwzięcie. Brak decyzji w sprawie zatwierdzenia dostosowania.
5. **Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych”**
Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 dotyczą sprawozdawczości finansowej jednostek inwestycyjnych. Brak decyzji w sprawie zatwierdzenia dostosowania.
6. **MSSF 16 „Leasing”**
MSSF 16 zastępuje MSR 17 Leasing oraz związane z tym standardem interpretacje. Zmiany będą miały zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 stycznia 2019 roku i po tej dacie.
7. **MSR 12 „Podatek dochodowy”**
Zmiany MSR 12 wyjaśniają, między innymi, że niezrealizowane straty powiązane z instrumentami dłużnymi wycenianymi w wartości godziwej w sprawozdaniach finansowych, dla których wartością podatkową jest ich początkowy koszt, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych. Zmiany będą miały zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 stycznia 2017 roku i po tej dacie.
8. **MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”**
Zmiany MSR 7 przewidują przedstawianie ujawnień umożliwiających użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę zmian wartości zobowiązań powstałych w ramach działalności finansowej, w tym zarówno zmian wynikających z przepływów pieniężnych jak i zmian o charakterze niepieniężnym. Zmiany będą miały zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 stycznia 2017 roku i po tej dacie.

Podmioty Grupy Kapitałowej analizują konsekwencje oraz wpływ zastosowania wyżej wymienionych nowych i zmienionych standardów i interpretacji na przyszłe skonsolidowane sprawozdania finansowe. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej zastosowanie niniejszych standardów i interpretacji nie będzie miało na nie znaczącego wpływu, jednakże, w momencie początkowego zastosowania nowego standardu MSSF 9 wykonane zostanie przyporządkowanie odpowiednich aktywów finansowych do nowych kategorii instrumentów finansowych.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

W momencie początkowego zastosowania, tj. 1 stycznia 2018 roku, wpływ nowego standardu MSSF 15 będzie zależał od specyficznych faktów i okoliczności dotyczących umów z klientami, których podmioty Grupy będą stroną.

10. Dodatkowe informacje związane z zastosowaniem Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Niniejsze sprawozdanie finansowe Spółki jest sprawozdaniem finansowym zgodnym z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską (MSSF UE).

Data zastosowania MSSF UE po raz pierwszy był 1 stycznia 2012 roku a datą ostatniego sprawozdania przygotowanego zgodnie z poprzednio obowiązującymi zasadami (ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi) był dzień 31 grudnia 2012 roku.

11. Przychody ze sprzedaży z działalności kontynuowanej

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2015	Rok zakończony 31.12.2014
Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	46 299 252,18	7 851 524,29
Przychody ze sprzedaży towarów	307 096,14	9 191 461,87
Razem przychody ze sprzedaży	46 606 348,32	17 042 986,16

Spółka osiąga przychody ze sprzedaży wyłącznie na terenie kraju.

Opis działalności zaniechanej w zakresie przychodów i kosztów znajduje się w nocie nr 36.

12. Koszty działalności operacyjnej

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2015	Rok zakończony 31.12.2014
Amortyzacja	1 034 329,28	1 041 476,19
Wynagrodzenia	3 357 897,31	6 961 637,01
Ubezpieczenia społeczne i inne koszty pracownicze	441 961,03	1 262 922,22
Materiały i energia	2 174 927,81	13 275 378,79
Opłaty i podatki	239 713,29	380 533,10
Usługi obce	41 830 553,48	95 643 861,59
Wartość sprzedanych towarów	0,00	5 905 426,00
Inne koszty operacyjne	342 711,94	693 751,67
Razem	49 422 094,14	125 164 986,57
Zmiana stanu produktów	35 316 112,14	-12 414 530,36
Koszt własny sprzedanych produktów	84 738 206,28	112 750 456,21
w tym: działalność niekontynuowana	40 162 438,56	93 206 022,82

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

Na koszty usług obcych składają się:

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2015	Rok zakończony 31.12.2014
Podwykonawcy	37 382 634,79	89 667 313,51
<i>w tym od jednostek powiązanych</i>	34 716 058,15	21 014 949,56
Usługi transportowe	27 256,02	96 170,20
Usługi sprzętowe	29 325,25	604 532,82
Usługi pocztowe i kurierskie	20 904,51	35 117,35
Usługi prawne	467 051,95	508 120,00
Usługi księgowo	279 300,00	0,00
Usługi naprawy sprzętu i środków produkcji	1 727,51	7 385,00
Ogłoszenia prasowe, tłumaczenia	678,03	4 006,22
Usługi informatyczne	46 582,51	78 573,50
Dozór mienia	184 805,69	451 934,96
Leasing	46 415,22	51 787,02
Prowizje i opłaty bankowe	54 045,12	29 290,08
Najem i dzierżawa	513 819,12	1 718 555,87
Usługi projektowe	1 168 338,20	242 454,52
Usługi kserograficzne	22 616,45	53 286,25
Usterki	107 768,93	452 507,58
Przyłącza	115 655,25	11 414,40
Świadectwa energetyczne, ekspertyzy	4 500,00	5 200,00
Wywóz śmieci	36 651,60	104 948,90
Usługi telekomunikacyjne	84 361,46	99 210,05
Usługi doradcze	252 935,00	51 170,12
Badania i przeglądy bilansu	32 000,00	27 500,00
Usługi gastronomiczne	15 452,50	37 975,78
Usługi nadzoru inwestorskiego	124 500,00	104 450,00
Usługi pozostałe	811 228,37	1 200 957,46
Razem	41 830 553,48	95 643 861,59

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

13. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2015	Rok zakończony 31.12.2014
Zysk ze zbycia majątku trwałego i wyposażenia	0,00	240 309,28
Zysk z refaktur	0,00	32 285,39
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	595 048,76	732 807,51
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	0,00	25 099 287,24
Naliczone kary	943 969,06	339 780,40
Rozwiązanie rezerw	69 690,24	3 126 868,69
Przychody z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych	11 703 813,86	0,00
Pozostałe	452 151,34	417 889,73
Razem pozostałe przychody operacyjne	13 764 673,26	29 989 228,24

14. Przychody finansowe

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2015	Rok zakończony 31.12.2014
Odsetki w tym:	430 067,22	392 551,23
- odsetki naliczone od pożyczek (jednostki powiązane)	391 627,32	362 991,74
- odsetki od lokat i rachunku bieżącego	1 166,73	10 006,95
- odsetki naliczone kontrahentom	37 273,17	19 552,54
Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	150,00
Sprzedaż udziałów i akcji	0,00	3 300,00
Rozliczenia komornicze	0,00	42 231,50
Zwrot dopłat do kapitału	1 000 000,00	0,00
Pozostałe przychody finansowe	446 327,07	465,22
Razem	1 876 394,29	438 697,95

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

15. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2015	Rok zakończony 31.12.2014
Wynik na sprzedaży i likwidacji majątku trwałego	234 260,86	0,00
Darowizny	5 500,00	1 909 014,01
Naliczone kary	62 396,22	2 584 734,83
Aktualizacja aktywów niefinansowych	3 756 069,88	1 414 387,14
Koszty zawartych porozumień	6 235,61	84 976,51
Podatek od nieruchomości działek inwestycyjnych	0,00	174 127,73
Wynik na refakturach	2 130,17	0,00
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	603 508,75	19 061 643,34
Odszkodowania za wywłaszczenie	400 841,70	0,00
Rezerwy na sprawy sądowe	0,00	3 002 692,78
Pozostałe	733 700,19	1 786 264,32
Razem pozostałe koszty operacyjne	5 804 643,38	30 017 840,66

16. Koszty finansowe

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2015	Rok zakończony 31.12.2014
Odsetki i prowizje, w tym:	3 407 552,86	3 620 116,23
• - od kredytów bankowych	1 520 421,44	3 160 562,69
• - od leasingu	476 838,97	326 870,65
• - wobec kontrahentów	1 387 220,81	131 016,57
• - od pożyczek	0,00	1 666,32
• - pozostałe	23 071,64	0,00
Odpisy aktualizujące udziały w jednostkach zależnych	100 000,00	0,00
Sprzedaż udziałów	0,00	3 300,00
Dopłaty do kapitału	0,00	4 426 300,00
Pozostałe koszty finansowe	83 145,19	68 390,76
Razem koszty finansowe	3 590 698,05	8 118 106,99

17. Podatek dochodowy

Zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce stawka podatkowa obowiązująca w latach 2015 i 2014 wynosi 19%. Uzgodnienie teoretycznego podatku wynikającego z zysku brutto i ustawowej stawki podatkowej do obciążenia z tytułu podatku dochodowego wykazanego w sprawozdaniu z całkowitych dochodów oraz podatku od różnic trwałych przedstawia się następująco:

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2015	Rok zakończony 31.12.2014
Podatek dochodowy bieżący	0,00	29,00
Podatek odroczony	2 484 422,18	-1 581 890,27
Razem	2 484 422,18	-1 581 861,27

Podatek odroczony

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2015	Podatek odroczony na 31.12.2015	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2014	Podatek odroczony na 31.12.2014
Aktywa na odroczony podatek	13 687 915,23	2 600 703,00	13 634 097,78	2 590 478,58
Rezerwa na badanie sprawozdania	32 000,00	6 080,00	26 500,00	5 035,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	198 248,46	37 667,00	473 186,42	89 905,42
Zobowiązania z tytułu składek na ub. Społeczne	35 061,01	6 662,00	145 306,11	27 608,16
Pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych	0,00	0,00	1 537 868,42	292 195,00
Odpisy aktualizujące udziały	110 000,00	20 900,00	10 000,00	1 900,00
Rezerwy na zobowiązania	2 190 474,18	416 189,00	3 727 373,68	708 201,00
Strata na kontraktach	0,00	0,00	2 475 757,89	470 394,00
Naliczone odsetki od zobowiązań	1 326 484,21	252 032,00	238 105,26	45 240,00
Nieuregulowane zobowiązania	2 495 647,37	474 173,00	0,00	0,00
Naliczone odsetki od kredytów bankowych	300 000,00	57 000,00	0,00	0,00
Strata podatkowa	7 000 000,00	1 330 000,00	5 000 000,00	950 000,00
Rezerwy na odroczony podatek	16 382 176,84	3 112 613,60	3 252 457,90	617 967,00
Aktywa z tytułu kontraktów długoterminowych	0,00	0,00	-1 503 468,42	-285 659,00
Zobowiązania z tytułu leasingu	75 805,26	14 403,00	116 447,37	22 125,00
Naliczone odsetki od pożyczek	658 892,63	125 189,60	695 815,79	132 205,00
Przeszacowanie wartości nieruchomości inwestycyjnych	11 703 815,79	2 223 725,00	0,00	0,00
Wycena środków trwałych	3 943 663,16	749 296,00	3 943 663,16	749 296,00
Nadwyżka aktywów nad rezerwami	0,00	0,00	10 381 639,88	1 972 511,58
Nadwyżka rezerw nad aktywami	2 694 261,61	511 910,60	0,00	0,00

*Stawka podatku dochodowego wynosi 19%.

Zarząd uważa aktywa na podatek odroczony z realne na podstawie przyjętego planu restrukturyzacji Spółki. Realizacja zamierzeń biznesowych pozwoli wykorzystać zarówno stratę z lat poprzednich, jak i między innymi podatkowe odliczenie kosztów nieuregulowanych zobowiązań. Powodzenie jednak tego planu uzależnione jest od zaakceptowania przez sąd wniosku o upadłość z możliwością zawarcia układu oraz od przychylenia się największych wierzycieli do zaproponowanych przez Interbud-Lublin SA warunków układowych.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

18. Rzeczowe aktywa trwałe

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto							
1	Stan na 31.12.2014	96 100,00	5 864 847,37	563 074,09	1 542 395,40	215 596,42	8 282 013,28
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	3 955,00	86 772,38	0,00	90 727,38
-	zakup			3 955,00	86 772,38		90 727,38
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	420 740,15	448 165,41	22 655,02	891 560,58
-	sprzedaż i likwidacja			420 740,15	448 165,41	22 655,02	891 560,58
4	Stan na 31.12.2015	96 100,00	5 864 847,37	146 288,94	1 181 002,37	192 941,40	7 481 180,08
Umorzenia							
5	Stan na 31.12.2014	0,00	2 214 454,46	263 014,31	707 741,61	105 322,31	3 290 532,69
6	Zwiększenia:	0,00	565 489,93	63 281,47	352 455,34	29 977,45	1 011 204,19
-	amortyzacja za okres		565 489,93	63 281,47	352 455,34	29 977,45	1 011 204,19
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	218 520,00	197 819,83	18 271,71	434 611,54
-	sprzedaż i likwidacja			218 520,00	197 819,83	18 271,71	434 611,54
8	Stan na 31.12.2015	0,00	2 779 944,39	107 775,78	862 377,12	117 028,05	3 867 125,34
Odpisy aktualizujące							
9	Stan na 31.12.2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 31.12.2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto							
13	Stan na 31.12.2014	96 100,00	3 650 392,91	300 059,78	834 653,79	110 274,11	4 991 480,59
14	Stan na 31.12.2015	96 100,00	3 084 902,98	38 513,16	318 625,25	75 913,35	3 614 054,74

W okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2015 roku oraz w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2014 roku Spółka nie tworzyła odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

Na środkach trwałych – nieruchomościach ustanowiono zabezpieczenia kredytów. Szczegóły zawarto w nocie 33.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

19. Wartości niematerialne

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac	Wartość firmy	Oprogramowanie	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto							
1	Stan na 31.12.2014	0,00	0,00	383 049,54	0,00	0,00	383 049,54
2	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 31.12.2015	0,00	0,00	383 049,54	0,00	0,00	383 049,54
Umorzenie							
5	Stan na 31.12.2014	0,00	0,00	349 984,64	0,00	0,00	349 984,64
6	Zwiększenia	0,00	0,00	23 125,09	0,00	0,00	23 125,09
-	amortyzacja	0,00	0,00	23 125,09	0,00	0,00	23 125,09
7	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na 31.12.2015	0,00	0,00	373 109,73	0,00	0,00	373 109,73
Odpisy aktualizujące							
9	Stan na 31.12.2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na 31.12.2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto							
11	Stan na 31.12.2014	0,00	0,00	33 064,90	0,00	0,00	33 064,90
12	Stan na 31.12.2015	0,00	0,00	9 939,81	0,00	0,00	9 939,81

20. Nieruchomości inwestycyjne

Spółka posiada inwestycje w nieruchomości w postaci gruntów, wycenionych w wartości godziwej.

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Stan na początek roku	23 910 203,45	49 853 763,40
Zwiększenia z tytułu nabycia	11 504 501,54	1 908 818,58
Zwiększenia z tytułu przeszacowania	11 703 813,86	0,00
Zmniejszenia	4 085 852,01	27 852 378,53
Stan na koniec roku	43 032 666,84	23 910 203,45

Na nieruchomościach inwestycyjnych ustanowiono zabezpieczenia kredytów. Szczegóły zawarto w nocie 33.

Do nieruchomości inwestycyjnych należą grunty położone w kompleksie handlowym. Spółka jest właścicielem 6,2 ha powierzchni przeznaczonej pod budowę centrum handlowego. Podjęto już działania, których celem jest komercjalizacja połączona z budową centrum. Całkowita powierzchnia do wynajęcia wynosi 13 tys. mkw.

21. Udziały i akcje

Na dzień 31 grudnia 2014 roku „INTERBUD-LUBLIN” SA posiada udziały w niżej wyszczególnionych spółkach:

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

21.1 Udziały w RUPES Sp. z o.o.

RUPES Spółka z o.o. wyemitowała 900 udziałów o łącznej wartości 450.000,00 zł, stanowiących 100% kapitału zakładowego, co odpowiada 100% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki. „INTERBUD-LUBLIN” SA jest 100,00% właścicielem Spółki. Cena nabycia udziałów w Spółce, zakupionych w 2012 roku przez „INTERBUD-LUBLIN” SA wyniosła 4.227.651,00 zł.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku całkowite zaangażowanie kapitałowe spółki „INTERBUD-LUBLIN” SA w spółce RUPES Sp. z o.o. przedstawiało się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2014.	Zmiana	Stan na 31.2015
Wartość udziałów, w tym:	4 592 651,00	0,00	4 592 651,00
- wartość udziałów, w cenie nabycia	4 227 651,00	0,00	4 227 651,00
- dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione na wartość udziałów	365 000,00	0,00	365 000,00
Dopłaty do kapitału (zwrotne), w tym:	4 426 300,00	-1 000 000,00	3 426 300,00
- dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione w koszty finansowe	4 426 300,00	-1 000 000,00	3 426 300,00
Udzielone pożyczki, w tym:	7 198 192,74	1 366 786,34	8 564 979,08
- kapitał, w tym:	6 500 189,50	997 810,50	7 498 000,00
- wzrost	0,00	1 000 000,00	0,00
- spłata	0,00	-2 189,50	0,00
- skumulowane odsetki	698 003,24	368 975,84	1 066 979,08
Razem	16 217 143,74	366 786,34	16 583 930,08

Wartość dopłat do kapitału w wysokości 3 426 300,00 zł obciążała koszty finansowe i nie znajduje odzwierciedlenia w żadnej z pozycji rozrachunkowych bilansu.

Kapitał własny Spółki RUPES Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 2,182 mln zł. Głównym zadaniem inwestycyjnym realizowanym dotychczas przez RUPES była budowa i komercjalizacja budynku biurowego, który jest położony na działkach przy ul. Żwirki i Wigury oraz Al. Raclawickie (Śródmieście) w Lublinie. Wzniesiony budynek ma charakter usługowo-mieszkalny z trzypoziomowym garażem podziemnym. Uzyskał on pozwolenie na użytkowanie 22 listopada 2012 roku.

Zdaniem Zarządu „INTERBUD – LUBLIN” SA nie nastąpiła utrata wartości udziałów w Spółce ze względu na oczekiwane przyszłe zyski z komercjalizacji budynku biurowego. Przez ostatnie 12 miesięcy nie zaszły żadne zmiany, które podważyłyby test na utratę wartości aktywów, przeprowadzony na dzień bilansowy 31 grudnia 2014 roku. W raporcie z wyceny wartości spółki RUPES Sp. z o.o. na ten dzień, rzeczoznawca majątkowy ustalił wartość rynkową praw własności udziału w nieruchomości, na której znajduje się biurowiec na 29,5 mln zł a wartość rynkową kapitałów własnych spółki RUPES Sp. z o.o. na 31.12.2014 r. oszacował na 6 mln. zł. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości znacząco przewyższa sumę zaangażowania Emitenta w spółce zależnej, jak też stan jej zobowiązań wobec pozostałych jednostek, w związku z tym uznano, że nie ma potrzeby dokonywania odpisów aktualizujących wartości inwestycji w spółkę RUPES Sp. z o.o.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

21.2 Udziały w IB-NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.

IB Nieruchomości Spółka z o.o. wyemitowała 100 udziałów o łącznej wartości 100.000,00 zł, stanowiących 100,00% kapitału zakładowego, co odpowiada 100,00% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki. „INTERBUD-LUBLIN” SA jest 100,00% właścicielem Spółki. Cena nabycia udziałów w Spółce wyniosła 100.000,00 zł.

IB-Nieruchomości zajmuje się kompleksowymi usługami w zakresie profesjonalnego zarządzania nieruchomościami. Spółka realizuje przedsięwzięcia z zakresu utrzymania nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym, wykonuje niezbędne przeglądy wymagane Prawem budowlanym oraz zapewnia optymalne warunki eksploatacji budynku przy minimalizowaniu kosztów związanych z funkcjonowaniem nieruchomości w długim okresie. Działalność IB-Nieruchomości jest odpowiedzią na rosnące potrzeby rynku w zakresie profesjonalnego zarządzania, administrowania, obsługi księgowej, prawnej i nadzoru technicznego nad powierzonymi nieruchomościami.

Ze względu na generowanie przez IB-Nieruchomości Sp. z o.o. strat i zmniejszeniu jej kapitału własnego do 7 tys. zł, Zarząd zdecydował o dokonaniu odpisu aktualizującego wartość udziałów w tej spółce o pełną kwotę kapitału zakładowego, tj. 100 000,00 zł.

21.3 Akcje w Interbud Budownictwo SA

Kapitał akcyjny spółki wynosi 100.000,00 zł. Interbud Lublin SA jest w 100% właścicielem akcji. Spółka Interbud Budownictwo SA została powołana w 2014 roku. Spółka specjalizuje się w wykonawstwie budowlanym. Na zlecenie Interbud-Lublin SA w roku 2015 Spółka zrealizowała budowę obiektu handlowego Bricoman i infrastruktury parku handlowego w Lublinie. Łączna wartość wykonanych w roku 2015 robót przekroczyła 33 mln zł.

W dniu 30 grudnia 2015 roku Zarząd Spółki Interbud-Budownictwo SA złożył w Sądzie Rejonowym Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku wniosek o upadłość z możliwością zawarcia układu. Powyższy wniosek stanowił bezpośrednią konsekwencję analogicznego wniosku złożonego przez jedynego wierzyciela Spółki, jakim jest Intrebud-Lublin SA (wniosek złożony 19 grudnia 2015 r.). Ze względu na bezpośrednią zależność Interbud-Budownictwo SA od jej właściciela, propozycje układowe są odzwierciedleniem analogicznych propozycji zaprezentowanych we wniosku złożonym przez Interbud-Lublin SA. Przewidują one redukcję zobowiązań o 30% w przypadku zobowiązań przekraczających 10 tys. zł oraz redukcję na poziomie 15% zobowiązań o wartości do 10 tys. zł.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania brak jest postanowień sądu, zarówno w zakresie wniosku Interbud-Lublin SA, jak i Interbud-Budownictwo SA.

W przypadku niekorzystnego rozstrzygnięcia sądu, odrzucającego układ zaproponowany przez Interbud-Lublin SA i postawienie tej spółki w stan upadłości likwidacyjnej, Zarząd Interbud-Budownictwo SA, przy braku innych nowych okoliczności, zmuszony będzie również do złożenia wniosku o upadłość likwidacyjną.

Przyjmując jednak założenie akceptacji propozycji układowych i kontynuowanie działalności przez Interbud-Lublin SA nie dokonano odpisów aktualizujących wartość akcji spółki zależnej, której przyszłe funkcjonowanie jest bezpośrednio uzależnione od zrealizowania się układu spółki matki.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

Zaangażowanie w Interbud-Budownictwo SA

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2014.	Zmiana (objęcie nowej emisji akcji)	Stan na 31.12.2015
Wartość udziałów w cenie nabycia	100 000,00	200 000,00	300 000,00
Razem	100 000,00	200 000,00	300 000,00

Akcje nowej emisji zostały objęte w całości w formie pieniężnej.

21.4 Akcje w Interbud Construction SA

Kapitał akcyjny spółki wynosi 4 243 740,00 zł. Interbud Lublin SA jest w 100% właścicielem akcji. Spółka Interbud Construction SA została powołana w 2014 roku. Spółka specjalizuje się w budownictwie mieszkaniowym i komercjalizacji obiektów przemysłowych. W roku 2015 w ramach kontynuowania restrukturyzacji Grupy kapitałowej Interbud-Lublin, Spółka Interbud-Construction wyemitowała akcje nowej serii, które w 100% objął dotychczasowy właściciel – Interbud-Lublin SA wkładem niepieniężnym w postaci rozpoczętych budów na dwóch osiedlach mieszkaniowych w Lublinie – Felin i Botanik.

Zaangażowanie w Interbud-Construction SA

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2014.	Zmiana (objęcie nowej emisji akcji)	Stan na 31.12.2015
Wartość udziałów w cenie nabycia	100 000,00	4 153 440,00	4 253 440,00
Razem	100 000,00	4 153 440,00	4 253 440,00

21.5 Udziały w Interbud Apartments Sp. z o.o.

Kapitał udziałowy spółki wynosi 1 305 000,00 zł. Interbud Lublin SA jest w 100% właścicielem akcji. Spółka Interbud Apartments Sp. z o.o. została powołana w 2014 roku. Spółka specjalizuje się w działalności deweloperskiej. W roku 2015 w ramach kontynuowania restrukturyzacji Grupy kapitałowej Interbud-Lublin, Spółka Interbud-Apartments wyemitowała nowe udziały, które w 100% objął dotychczasowy właściciel – Interbud-Lublin SA wkładem niepieniężnym w postaci rozpoczętej budowy bloku wielorodzinnego na osiedlu Brzozy w Lublinie.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

Zaangażowanie w Interbud-Apartments Sp. z o.o.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2014.	Zmiana (objęcie nowej emisji akcji)	Stan na 31.12.2015
Wartość udziałów w cenie nabycia	50 000,00	1 260 350,00	1 310 350,00
Razem	50 000,00	1 260 350,00	1 310 350,00

21.6 Słoneczny Park Sp. z o.o.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.000,00 zł, w której INTERBUD-LUBLIN SA posiada 50% udziałów. Cena nabycia udziałów wynosi 5.000,00 zł. Spółka nie rozpoczęła działalności operacyjnej. Udziały zostały zbyte przez Emitenta w roku 2016.

21.7 Lubelski Rynek Hurtowy SA

Kapitał akcyjny Spółki wynosi 59.015.000,00 zł. Wartość nominalna jednej akcji wynosi 100 zł. INTERBUD-LUBLIN SA posiada 300 akcji o wartości 30.000,00 zł.

21.8 Wschodnie Konsorcjum Budowlane SA

Spółka nie rozpoczęła działalności. Nie figuruje w Krajowym rejestrze Sądowym. Zaangażowanie Interbud-Lublin SA wynosiło 10.000,00 zł. Na całą kwotę utworzono odpis aktualizujący wartość udziałów.

22. Udzielone pożyczki długoterminowe i krótkoterminowe

Na dzień 31 grudnia 2015 roku INTERBUD-LUBLIN SA posiadał należności z tytułu udzielonych pożyczek spółce RUPES Sp. z o.o. w łącznej kwocie 8 564 979,08 zł, na którą składają się:

- kwota pożyczek 7 498 000,00 zł,
- zarachowane odsetki 1 066 979,08 zł

W dniu 23 stycznia 2015 roku INTERBUD-LUBLIN SA udzieliła spółce Rupes Sp. z o.o. kolejnej pożyczki w wysokości 1 000 000,00 zł z terminem zwrotu przypadającym na 31 stycznia 2017 roku. Jednocześnie dnia 26 stycznia 2015 roku spółka RUPES Sp. z o.o. zwróciła część dopłat do kapitału w kwocie 1 000 000,00 zł.

W roku 2015 udzielano bieżących pożyczek innym spółkom zależnym. Potrzeby pożyczkowe tych spółek wynikały z zatorów płatniczych, w przypadku Interbud-Budownictwo oraz z rozpoczęciem działalności deweloperskiej przez Interbud-Construction i Interbud-Apartments, choć w przypadku tych dwóch spółek moment startu z nowymi budowlami przedłużał się ze względu na konieczność uzyskania interpretacji podatkowych i nastąpił po wniesieniu do nich gruntów z rozpoczętymi inwestycjami w dniu 23 listopada 2015 roku.

Zestawienie kwot pożyczek udzielonych przez Interbud Lublin SA z wyszczególnieniem terminów zapadalności spłat przedstawia poniższa tabela:

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

Pożyczkobiorca	Stan na 31.12.2014	Zmiana	Stan na 31.12.2015	Termin spłaty
Rupes Sp. z o.o.	7 198 192,74	1 366 786,34	8 564 979,08	
Rupes Sp. z o.o. kapitał	6 298 000,00	0,00	6 298 000,00	2020-01-31
Rupes Sp. z o.o. kapitał	200 000,00	0,00	200 000,00	2017-01-31
Rupes Sp. z o.o. kapitał	2 189,50	-2 189,50	0,00	-
Rupes Sp. z o.o. kapitał	0,00	1 000 000,00	1 000 000,00	2017-01-31
Rupes Sp. z o.o. odsetki	698 003,24	368 975,84	1 066 979,08	przeteterminowane
Interbud-Budownictwo SA, w tym:	0,00	58 338,98	58 338,98	
- kapitał	0,00	41 573,76	41 573,76	2016-12-31
- odsetki	0,00	16 765,22	16 765,22	2016-12-31
Interbud-Construction SA, w tym:	0,00	466 106,12	466 106,12	
- kapitał	0,00	462 499,30	462 499,30	2016-12-31
- odsetki	0,00	3 606,82	3 606,82	2016-12-31
Interbud-Apartments Sp. z o.o., w tym:	0,00	20 056,25	20 056,25	
- kapitał	0,00	20 000,00	20 000,00	2016-12-31
- odsetki	0,00	56,25	56,25	2016-12-31
Razem	7 198 192,74	1 911 287,69	9 109 480,43	

Oprocentowanie wszystkich pożyczek udzielonych spółce Rupes Sp. z o.o. i pozostałym spółkom, ustalono na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego powiększonego o 3 punkty procentowe marży.

23. Należności handlowe i pozostałe

Należności krótkoterminowe	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Należności handlowe od jednostek powiązanych	446 071,95	35 754,47
Należności handlowe od jednostek pozostałych	3 697 949,27	18 575 726,60
Należności handlowe razem	4 144 021,22	18 611 481,07
Należności z tytułu podatku dochodowego	113 808,00	104 324,00
Pozostałe należności	2 864 695,35	2 119 803,41
- Rozliczenia międzyokresowe kosztów	209 528,73	217 146,89
- Kaucje krótkoterminowe	500,00	303 400,00
- Podatek VAT	2 136 368,31	1 501 813,87
- Inne należności publicznoprawne	1 019,55	3 798,00
- Pozostałe	517 278,76	93 644,65
Należności netto	7 122 524,57	20 835 608,48
Należności brutto	17 274 789,83	62 816 008,45
Odpisy aktualizujące	10 152 265,26	41 980 399,97

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących:

Odpisy aktualizujące należności	Zmiany za 12 miesięcy 2015 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2014 roku
Stan na początek roku	41 980 399,97	40 045 827,19
Utworzone	3 756 069,88	5 658 761,94
Spisane należności w ciężar odpisu	34 989 155,83	2 836 597,28
Rozwiązane	595 048,76	887 591,88
Stan na koniec roku	10 152 265,26	41 980 399,97

Podział należności ze względu na termin zapadalności:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Należności handlowe ogółem, w tym:	4 144 021,22	18 611 480,67
w tym należności przeterminowane	1 134 616,80	3 417 562,69
Analiza wiekowa należności przeterminowanych:		
1 - 60 dni	356 563,51	1 765 185,09
61 - 90 dni	350 489,55	93 665,76
91 - 180 dni	156 429,66	683 184,11
181 - 365 dni	72 238,97	700 422,19
powyżej 365 dni	198 895,11	175 105,54

W należnościach handlowych ogółem zawarta jest kwota kaucji gwarancyjnych. Na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniosła ona 1 802 807,55 zł, których termin wymagalności przypada w okresie od 1 do 3 lat.

24. Zapasy

Zapasy	31.12.2015	31.12.2014
Towary	19 483 340,47	25 426 353,29
Produkty gotowe	1 086 266,56	15 556 183,65
Produkcja w toku	1 238 847,28	15 667 591,35
RAZEM	21 808 454,31	56 650 128,29

Zarówno w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2015 roku, jak i w roku 2014 Spółka nie tworzyła odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Na zapasach ustanowiono zabezpieczenia kredytów. Szczegóły zawarto w nocie 33.

25. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Dla celów jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych, środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się z następujących pozycji:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Środki pieniężne w banku i kasie	225 759,78	431 984,99

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania (środki na rachunkach powierniczych)	0,00	396 425,83
Lokaty krótkoterminowe – overnight	0,00	2 447,33
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	225 759,78	434 432,32

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują krótkoterminowe lokaty bankowe i rachunki bieżące oraz gotówkę w kasie. Dla krótkoterminowych depozytów bankowych i rachunków bieżących ich wartość godziwa z uwagi na krótki termin realizacji jest równa wartości bilansowej.

Przeciętny termin wymagalności tych depozytów w 2015 roku wynosił 1 dzień (w 2014 roku 1 dzień).

26. Zarządzanie ryzykiem finansowym

26.1 Czynniki ryzyka finansowego

Działalność Spółki wiąże się z określonym ryzykiem finansowymi. Spółka INTERBUD-LUBLIN SA narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

Ryzyko rynkowe, w tym:

- ryzyko zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych;
- ryzyko kursów walut;
- ryzyko cenowe.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko utraty płynności

Spółka INTERBUD-LUBLIN SA nie wykorzystuje w zarządzaniu ryzykiem finansowym pochodnych instrumentów finansowych oraz zabezpieczeń wartości godziwej ani zabezpieczeń przepływów pieniężnych.

26.2 Ryzyko rynkowe

(a) Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej w wyniku zmiany stóp procentowych.

Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej w stopniu umiarkowanym. INTERBUD-LUBLIN SA posiada aktywa krótkoterminowe, dla których warunki oprocentowania oraz rentowność zostały ustalone w chwili zawarcia kontraktu i podlegają nieznacznym zmianom w związku z wahaniami stóp procentowych. Z uwagi na średni bądź krótki termin pozostający do wykupu tych aktywów, ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w związku ze zmianami stóp procentowych jest relatywnie niskie.

(b) Ryzyko zmiany kursu walut

Spółka nie prowadzi działalności w walutach obcych i nie jest narażona na ryzyko zmiany kursów walut. Spółka nie posiada aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych.

(c) Ryzyko cenowe

Spółka jest narażona na ryzyko cenowe dotyczące materiałów budowlanych, cen nieruchomości i towarów masowych wpływających na koszty pracy i koszty usług obcych.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

26.3 Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest rozumiane jako ryzyko poniesienia strat w wyniku niewywiązania się kontrahenta z zobowiązań wobec Spółki lub jako ryzyko spadku wartości ekonomicznej wiarygodności w wyniku pogorszenia się zdolności kontrahenta do obsługi zobowiązań.

Ryzyko kredytowe związane z należnościami handlowymi jest ograniczane przez Zarząd Spółki poprzez współpracę z kontrahentami o stabilnej sytuacji finansowej.

26.4 Ryzyko utraty płynności

Z analizy sytuacji finansowej i majątkowej spółki wynika, że posiada ona bardzo niską płynność finansową. Brak tej płynności był przyczyną złożenia w dniu 21.12.2015 roku wniosku o upadłość z możliwością zawarcia układu. Na dzień sporządzenia sprawozdania sytuacja w zakresie płynności nie zmieniła się. Do czasu wydania postanowienia sądu w zakresie upadłości Zarząd przedstawia propozycje układowe największym wierzycielom, w tym instytucjom kredytującym. Jednocześnie prowadzone są starania o pozyskanie finansowania na dokończenie rozpoczętych projektów deweloperskich.

Do analizy płynności Spółka wykorzystuje analizę wskaźnikową, a w szczególności następujące parametry:

wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe / zobowiązania bieżące

wskaźnik szybkiej płynności = aktywa obrotowe – zapasy – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe / zobowiązania bieżące

wskaźnik płynności gotówkowej = środki pieniężne i inne aktywa pieniężne / zobowiązania bieżące

Wskaźnik rotacji majątku obrotowego = przychody ze sprzedaży / przeciętny stan aktywów obrotowych

Wskaźnik rotacji należności = przychody ze sprzedaży / przeciętny stan należności

Wskaźnik rotacji zapasów = przychody ze sprzedaży / przeciętny stan zapasów

Wskaźnik rotacji kapitału pracującego = aktywa obrotowe - zobowiązania bieżące

Wskaźnik	31.12.2015	31.12.2014
Wskaźnik płynności bieżącej	0,45	0,90
Wskaźnik szybkiej płynności	0,12	0,25
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,003	0,005
Wskaźnik rotacji majątku obrotowego	2,96	1,11
Wskaźnik rotacji należności	21,23	3,10
Wskaźnik rotacji zapasów	4,03	1,91
Wskaźnik rotacji kapitału pracującego	-36 686 678,33	-8 745 143,23

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

27. Zarządzanie kapitałem

Celem Spółki w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Spółki do kontynuowania działalności, tak, aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy, a także utrzymywanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Spółka monitoruje kapitał przy pomocy wskaźnika zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę kredytów (obejmujących kredyty, pożyczki oraz zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej plus zadłużenie netto.

Wskaźniki zadłużenia przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Kredyty ogółem [1]	58 159 706,83	84 537 181,39
Minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty [2]	225 759,78	434 432,32
Zadłużenie netto [1] – [2] = [3]	58 933 947,05	84 102 749,07
Kapitały własny ogółem [4]	28 471 527,62	21 490 979,44
Kapitał ogółem [3] + [4] = [5]	86 405 474,67	105 593 728,51
Wskaźnik zadłużenia [3] / [5]	68,21%	79,65%

28. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych

Umowy w trakcie realizacji na koniec okresu sprawozdawczego:	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Naliczone przychody ze sprzedaży wg stopnia zaawansowania umów narastająco od początku realizacji umowy	0,00	47 183 886,99
Wartość zafakturowanych przychodów ze sprzedaży narastająco od początku realizacji umowy	0,00	45 997 659,05
Aktywa z tytułu kontraktów długoterminowych	0,00	351 639,27
Pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych	0,00	1 537 867,21

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka nie prowadzi żadnych kontraktów długoterminowych.

29. Kapitał własny

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na 1 stycznia 2014 roku	701 600,00	28 263 664,90	18 390 293,09	47 355 557,99
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku	0,00	0,00	-25 864 578,55	-25 864 578,55
Stan na 31 grudnia 2014 roku	701 600,00	28 263 664,90	-7 474 285,46	21 490 979,44

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na 1 stycznia 2015 roku	701 600,00	28 263 664,90	-7 474 285,46	21 490 979,44
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	0,00	0,00	6 980 548,18	6 980 548,18
Stan na 31 grudnia 2015 roku	701 600,00	28 263 664,90	-493 737,28	28 471 527,62

Na dzień 31 grudnia 2015 roku kapitał akcyjny „INTERBUD-LUBLIN” SA wynosił 701 600,00 zł i był podzielony na 7 016 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda. W okresie 2014 i 2015 roku główni akcjonariusze Spółki nie zmieniali się.

Akcjonariat na dzień 31.12.2015 roku:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Witold Matacz	Razem, w tym:	3 854 006,00	54,93%	7 547 606,00	65,46%
	- imienne uprzywilejowane co do głosu	3 693 600,00	52,64%	7 387 200,00	64,07%
	- na okaziciela	160 406,00	2,29%	160 406,00	1,39%
Krzysztof Jaworski	imienne uprzywilejowane co do głosu	820 800,00	11,70%	1 641 600,00	14,24%
Pozostali	na okaziciela	2 341 194,00	33,37%	2 341 194,00	20,30%
Razem-		7 016 000,00	100,00%	11 530 400,00	100,00%

Zgodnie ze statutem Spółki kapitał zapasowy przeznaczony jest na pokrycie strat bilansowych, jakie mogą powstać w związku z działalnością Spółki oraz na uzupełnienie kapitału zakładowego. Na kapitał zapasowy dokonuje się odpisów z zysku do podziału w wysokości nie mniejszej niż 10% tego zysku. Odpisu na kapitał zapasowy można zaniechać, gdy stan tego kapitału będzie równy jednej trzeciej kapitału zakładowego.

30. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty i propozycja pokrycia strat

W 2015 roku Spółka nie dokonywała wypłat dywidend za rok 2014 Zarząd nie proponuje wypłaty dywidendy również za rok 2015, a zysk bilansowy Zarząd proponuje przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki.

31. Analiza wymagalności zobowiązań handlowych i kredytów bankowych

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015			Stan na 31.12.2014		
	Zobowiązania handlowe	Kredyty bankowe	Razem	Zobowiązania handlowe	Kredyty bankowe	Razem
do 3 miesięcy*	22 123 894,99	30 270 620,4	52 394 515,39	25 106 750,65	2 356 121,51	27 462 872,16

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015			Stan na 31.12.2014		
	Zobowiązania handlowe	Kredyty bankowe	Razem	Zobowiązania handlowe	Kredyty bankowe	Razem
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	464 933,13	0,00	464 933,13	171 192,55	1 813 278,00	1 984 470,55
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	895 597,16	0,00	895 597,16	509 649,29	9 065 866,21	9 575 515,50
powyżej 1 roku do 3 lat	2 166 129,09	0,00	2 166 129,09	1 991 343,46	7 342 589,00	9 333 932,46
powyżej 3 lat do 5 lat	1 408 586,09	0,00	1 408 586,09	314 311,91	3 706 224,00	4 020 535,91
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	1 544 292,05	1 544 292,05
Razem	27 059 140,46	30 270 620,40	57 329 760,86	28 093 247,86	25 828 370,77	53 921 618,63

* w zobowiązaniach z terminem zapadalności do 3 miesięcy zawierają się zobowiązania przeterminowane

Zobowiązania handlowe przeterminowane wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku:

Zobowiązania handlowe przeterminowane ogółem	19 957 053,46
przeterminowane od 1 do 30 dni	3 902 022,95
przeterminowane od 31 do 60 dni	1 103 295,94
przeterminowane od 61 do 90 dni	4 530 141,68
przeterminowane od 91 do 180 dni	1 336 973,56
przeterminowane od 181 do 365 dni	2 284 132,42
przeterminowane powyżej 365 dni	6 800 486,91

W dniu 1 marca 2016 roku do Spółki wpłynęły datowane na dzień 23 lutego 2016 r. wypowiedzenia czterech umów kredytowych zawartych z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA Zgodnie z otrzymanymi pismami umowy kredytowe zostały wypowiedzenie z uwagi na zagrożenie upadłością Emitenta z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia liczonego od dnia otrzymania wypowiedzeń. W związku z powyższym wszystkie kredyty stały się wymagalne w dniu 8 marca 2016 i w sprawozdaniu ujęto je w pozycji zobowiązań krótkoterminowych z datą wymagalności przypadającą do zapłaty zgodnie z warunkami wypowiedzenia.

Na dzień sporządzenia sprawozdania Spółka nie dokonywała spłat żadnego z zobowiązań kredytowych. W związku z tym zobowiązania te w całości stały się przeterminowane.

32. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych (świadczeń emerytalnych)

Wobec znaczącego zmniejszenia liczby zatrudnionych pracowników z 47 na dzień 31.12.2014 roku do 16 pracowników na dzień 31.12.2015 roku, Spółka zrezygnowała z wyceny aktuarialnej przyszłych świadczeń pracowniczych i wykonuje ją we własnym zakresie.

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Ujęcie w sprawozdaniu z całkowitych dochodów zobowiązań z tytułu świadczeń emerytalnych	233 309,47	554 371,75
- krótkoterminowe	5 264,79	12 509,79
- długoterminowe	228 044,68	541 861,96

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

Parametrami, które mają istotny wpływ na obecną wartość zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych są stopa mobilności (rotacja) pracowników, stopa dyskontowa oraz stopa wzrostu płac.

Podział zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych:

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Długoterminowe – świadczenia emerytalne	18 264,18	53 793,90
Krótkoterminowe	215 045,29	500 577,85
Świadczenia emerytalne	5 264,79	12 509,79
Niewykorzystane urlopy	209 780,50	488 068,06
Razem	233 309,47	554 371,75

33. Oprocentowane kredyty bankowe oraz zobowiązania leasingowe

33.1 Zmiany stanu zadłużenia z tytułu kredytów bankowych

A. Bilans otwarcia	25 828 370,77
B. Zwiększenia	13 842 437,27
- wpływ kapitału	7 574 324,79
- wypłata kredytu bezpośrednio na rzecz kontrahenta	5 968 112,48
- naliczenie odsetek na dzień bilansowy	300 000,00
C. Spłaty kredytów, w tym:	9 400 187,64
- bezpośrednia spłata kapitału	9 400 187,64
D. Bilans zamknięcia	30 270 620,40

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

33.2 Podział kredytów na długoterminowe i krótkoterminowe

Poniższe tabele przedstawiają zmiany poszczególnych kredytów w okresie 12 miesięcy 2015 roku i 2014 roku z podziałem na długoterminowe i krótkoterminowe. Na dzień 31.12.2015 roku wszystkie kredyty zaprezentowano jako krótkoterminowe, uwzględniając wypowiedzenia umów kredytowych, o którym mowa w nocie nr 31.

Kredyty bankowe w roku 2015

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Waluta	Wpływ kredytu	Spłata kredytu	Stan na 31.12.2015		
						długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	PLN	0,00	3 786 340,00	0,00	3 463 660,00	3 463 660,00
2	BPS SA	5687088/84/K/Rb/11	PLN	7 574 324,79	0,00	0,00	12 000 000,00	12 000 000,00
3	BPS SA	5687088/63/K/In/10-INW	PLN	0,00	3 171 810,50	0,00	7 638 041,55	7 638 041,55
4	BPS SA	5687088/79/K/Ob/14	PLN	0,00	542 843,51	0,00	0,00	0,00
5	ALIOR BANK SA	U0002480767613	PLN	0,00	1 899 193,63	0,00	900 806,37	900 806,37
6	BPS SA	5687088/66/K/RE/15	PLN	5 968 112,48	0,00	0,00	5 968 112,48	5 968 112,48
Odsetki naliczone na dzień bilansowy						0,00	300 000,00	300 000,00
Razem				13 542 437,27	9 400 187,64	0,00	30 270 620,40	30 270 620,40

Kredyty bankowe w roku 2014

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Waluta	Stan na 31.12.2014		
				długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	PLN	3 636 365,00	3 613 635,00	7 250 000,00
2	BPS SA	5687088/84/K/Rb/11	PLN	0,00	4 425 675,21	4 425 675,21
3	BPS SA	5687088/63/K/In/10-INW	PLN	8 956 740,05	1 853 112,00	10 809 852,05
4	BPS SA	5687088/79/K/Ob/14	PLN	0,00	542 843,51	542 843,51
5	ALIOR BANK SA	U0002480767613	PLN	0,00	2 800 000,00	2 800 000,00
6	BPS SA	5687088/66/K/RE/15	PLN	0,00	0,00	0,00
Razem				12 593 105,05	13 235 265,72	25 828 370,77

Wszystkie kredyty oprocentowane są wg stawek WIBOR + marża banku.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

33.3. Zestawienie kredytów z opisem zabezpieczeń

Nr 1

Bank: **BPS SA**, Nr umowy: **5687088/85/K/Re/11**,

data umowy: **28.07.2011**.

Rodzaj kredytu: **Rewolwingowy**, Kwota przyznana: **10 000 000,00 zł**

W dniu 1 marca 2016 roku do Spółki wpłynęło datowane na dzień 23 lutego 2016 r. wypowiedzenie powyższej umowy kredytowej z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia liczonego od dnia otrzymania wypowiedzenia. W związku z tym stał się on wymagalny w dniu 8 marca 2016 i w sprawozdaniu został zaprezentowany jako kredyt krótkoterminowy. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie spłacała kredytu w związku z czym stał się on zobowiązaniem przeterminowanym.

Zabezpieczenia

1. Przelew wierzytelności z umowy nr 1/06/2011 z 02.06.2011 roku przysługujących Kredytobiorcy od kontrahenta Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa.
2. Przelew wierzytelności z umowy nr PF.271.2.2011.CT z 16.06.2011 roku przysługujących Kredytobiorcy od kontrahenta Gmina Jastków.
3. Przelew wierzytelności z umowy nr 10/121/LUB/2012 z 14.05.2012 roku przysługujących Kredytobiorcy od kontrahenta HENPOL Sp. z o.o.
4. Przelew wierzytelności z umowy nr 191/ZP/RB-2/3522/1/2012 z 05.06.2012 roku przysługujących Kredytobiorcy od kontrahenta Wojewódzki Szpital Specjalistyczny w Białej Podlaskiej.
5. Przelew wierzytelności z umowy z 07.02.2012 roku przysługujących Kredytobiorcy od kontrahenta Bouygues Immobilieur Polska Sp. z o.o.
6. Przelew wierzytelności z umowy z 04.07.2013 roku przysługujących Kredytobiorcy od kontrahenta Petro Development Sp. z o.o.
7. Przelew wierzytelności z umowy z 02.04.2013 roku przysługujących Kredytobiorcy od kontrahenta Nordic Apartments Sp. z o.o.
8. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy w Oddziale Regionalnym Banku BPS SA w Lublinie.
9. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
10. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji wystawione w trybie art. 97 Prawa bankowego.
11. Przelew wierzytelności z umowy nr PN/32-2013/ECOTECH/2014 z 07.01.2014 roku przysługujących Kredytobiorcy od kontrahenta Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie.
12. Przelew wierzytelności z umowy o roboty budowlane z dnia 04.03.2014 roku przysługujących Kredytobiorcy od kontrahenta Bricoman Polska Sp. z o.o.
13. Przelew wierzytelności z umowy o budowę infrastruktury z 11.03.2013 roku zawartej w formie aktu notarialnego Rep A nr 418/2013, przysługujących Kredytobiorcy od kontrahenta BLUE ESTATE Sp. z o.o.

Nr 2

Bank: **BPS SA**, Nr umowy: **5687088/84/K/Rb/11**,

data umowy: **28.07.2011**.

Rodzaj kredytu: w **rachunku bieżącym**, Kwota przyznana: **12 000 000,00 zł**

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

W dniu 1 marca 2016 roku do Spółki wpłynęło datowane na dzień 23 lutego 2016 r. wypowiedzenie powyższej umowy kredytowej z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia liczonego od dnia otrzymania wypowiedzenia. W związku z tym stał się on wymagalny w dniu 8 marca 2016 i w sprawozdaniu został zaprezentowany jako kredyt krótkoterminowy. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie spłacała kredytu w związku z czym stał się on zobowiązaniem przeterminowanym.

Zabezpieczenia

1. Hipoteka umowna łączna do kwoty 7.000.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Lublinie, ul. Turystyczna 36, dla której prowadzone są księgi wieczyste nr LU1I/00112397/5 i LU1I/00217306/7 wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej.
2. Hipoteka umowna do kwoty 2.000.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Lublinie, ul. Relaksowa, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU1I/00325710/2.
3. Hipoteka umowna do kwoty 6.432.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości gruntowej położonej w Lublinie przy ul. Owczej, składającej się z działek o numerach 8/4, 8/7 i 9/8, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU1I/00332507/8.
4. Hipoteka umowna łączna do kwoty 2.532.000,00 zł ustanowiona na: nieruchomości gruntowej (działka nr 199/17) położonej w Lublinie, w rejonie ul. Relaksowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU1I/00322739/0 oraz na nieruchomości gruntowej (działka nr 231/24) położonej w Lublinie, w rejonie ul. Relaksowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU1I/00170074/9.
5. Hipoteka umowna do kwoty 2.004.200,00 zł ustanowiona na nieruchomości gruntowej składającej się z działek o numerach: 14/5, 16/4, 16/6, 17/4 i 17/6, położonej w Lublinie, ul. Droga Męczenników Majdanka, dla której prowadzona jest aktualnie księga wieczysta nr LU1I/00328734/7.
6. Hipoteka umowna łączna do kwoty 5.050.500,00 zł ustanowiona na nieruchomości gruntowej (działka nr 124/5) położonej w Lublinie, w rejonie ul. Willowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU1I/00316817/6 oraz na nieruchomości gruntowej (działka nr 123/1) położonej w Lublinie, w rejonie ul. Tarasowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU1I/00106511/6.
7. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
8. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz rachunku pomocniczego Kredytobiorcy prowadzonych przez Oddział Regionalny w Lublinie Banku BPS SA.
9. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji wystawione w trybie art. 97 Prawa bankowego.

Nr 3

Bank: **BPS SA**, Nr umowy: **5687088/63/K/In/10**,

data umowy: **28.10.2010**.

Rodzaj kredytu: **Inwestycyjny**, Kwota przyznana: **32 531 387,00 zł**

W dniu 1 marca 2016 roku do Spółki wpłynęło datowane na dzień 23 lutego 2016 r. wypowiedzenie powyższej umowy kredytowej z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia liczonego od dnia otrzymania wypowiedzenia. W związku z tym stał się on wymagalny w dniu 8 marca 2016 i w sprawozdaniu został zaprezentowany jako kredyt krótkoterminowy. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie spłacała kredytu w związku z czym stał się on zobowiązaniem przeterminowanym.

Zabezpieczenia

1. Hipoteka łączna umowna zwykła w kwocie 32.531.387,00 zł oraz hipoteka łączna umowna kaucyjna do kwoty 16.265.693,50 zł na nieruchomościach gruntowych położonych w Lublinie w

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

- rej. Al. Kraśnickiej, Al. Jana Pawła II i ul. Gęśiej opisanych w KW nr LU1I/00211614/7, prowadzonych przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych.
2. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego otwartego w Banku BPS SA O/R w Lublinie.
 3. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
 4. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji co do kwoty w trybie art. 97 Prawa bankowego.

Nr 4

Bank: **Alior Bank SA**, Nr umowy: **U0002480767613**,

data umowy: **29.11.2013**.

Rodzaj kredytu: **Nieodnawialny**, Kwota przyznana: **3 000 000,00 zł**

Termin zapadalności spłaty kredytu upłynął w dniu 30 listopada 2015 roku. Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie został spłacony, w związku z czym stał się zobowiązaniem przeterminowanym.

Zabezpieczenia

1. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy prowadzonego w Banku oraz innych rachunków bankowych Kredytobiorcy, jakie istnieją oraz jakie zostaną otwarte w Banku.
2. Poręczenie Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach portfelowej linii poręczeniowej (PLP) w wysokości 1.800.000,00 zł z terminem ważności do 29.02.2016 roku.

Nr 5

Bank: **BPS SA**, Nr umowy: **5687088/66/K/RE/15**,

data umowy: **15.09.2015**.

Rodzaj kredytu: **Nieodnawialny**, Kwota przyznana: **6 000 000,00 zł**

W dniu 1 marca 2016 roku do Spółki wpłynęło datowane na dzień 23 lutego 2016 r. wypowiedzenie powyższej umowy kredytowej z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia liczonego od dnia otrzymania wypowiedzenia. W związku z tym stał się on wymagalny w dniu 8 marca 2016 i w sprawozdaniu został zaprezentowany jako kredyt krótkoterminowy. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie spłacała kredytu w związku z czym stał się on zobowiązaniem przeterminowanym.

Zabezpieczenia

1. Hipoteka umowna łączna do kwoty 4 942 000,00 zł na nieruchomości gruntowej obejmującej działki 13/3, 12, 71/9, 58/15 oraz 13 wpisane w KW nr LU1I/00321505/4 oraz działki nr 12 opisanej w KW nr LU1S/00003358/2 położonych w Lublinie, przy ul. Droga Męczenników Majdanka.
2. Hipoteka umowna do kwoty 5 272 000,00 zł na nieruchomości gruntowej obejmującej działki nr 69/2, 67/1, 67/2, 70/2, 58/9, 58/10, 58/11, 58/13 oraz 58/14 wpisane w KW nr LU1I/00321506/1 położonych w Lublinie, przy ul. Droga Męczenników Majdanka.
3. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
4. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz rachunku pomocniczego Kredytobiorcy prowadzonego przez I Oddział Banku BPS SA. w Lublinie.
5. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji złożone w trybie art. 97 Prawa bankowego.
6. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 ust. 1 pkt 4c kpc.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

33.4 Zabezpieczenia hipoteczne z tytułu otrzymanych gwarancji

Gwarancja bankowa

Umowa nr 56867088/2/14/G z dnia 1.08.2014 r.

Prawne zabezpieczenie stanowi:

- Hipoteka umowna łączna do kwoty 1.272.000,00 zł ustanowiona na nieruchomościach gruntowych położonych w Lublinie: KW LU1I/00259854/9 oraz LU1I/00329847/9.
- Hipoteka do kwoty 1.400.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości opisanej w KW LU1I/00329847/9.
- Weksel własny wraz z deklaracją wekslową.
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z czynności bankowych, złożone w trybie art. 97 Prawa bankowego.
- Pełnomocnictwo do rachunków bieżących w Banku BPS SA O/Lublin.
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 ust. 1 pkt 4 kpc.

Gwarancja bankowa

dobrego wykonania umowy w okresie gwarancji/rękojmi za wady – 92302-11-12/24 do kwoty 900.000,00 zł.

Umowa nr 56867088/4/13/G z dnia 27.01.2014 r.

Prawne zabezpieczenie stanowi:

- Hipoteka umowna łączna do kwoty 1.530.000,00 zł ustanowiona na pierwszym miejscu na nieruchomościach gruntowych położonych w Kraśniku: KW LU1K/00077840/0, LU1K/00035008/0, LU1K/00077719/0, LU1K/00329846/2, LU1K/00077709/0, LU1K/00033274/1.
- Weksel własny wraz z deklaracją wekslową.
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z czynności bankowych, złożone w trybie art. 97 Prawa bankowego.
- Kaucja w kwocie 285.077,24 zł, przy czym zwolnienie wpisów z LU1K/00079315/5 oraz LU1K/00015680/8 nastąpi po wpływie kwoty kaucji na rachunek w Banku oraz ustanowieniu kaucji.
- Pełnomocnictwo do rachunków bieżących w Banku BPS SA O/Lublin.
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 ust. 1 pkt 4 kpc.

Zobowiązania z tytułu umów leasingu

Leasingodawca	Nr umowy	Przedmiot umowy	Kwota zobowiązania na dzień 31.12.2014	Kwota zobowiązania na dzień 31.12.2015	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem			6 307 009,52	206 245,89	181 545,15	24 700,74
BPS Leasing SA	Umowa nr 159 i 160	Nieruchomości gruntowe	5 805 098,77	0,00	0,00	0,00
BPS Leasing SA	LU/Interbud/00200/2011 leasing BPS	Kontener	12 668,33	6 434,60	6 434,60	0,00
Mikrotech SA	PTL/12/07/06029	Samochód	44 517,08	0,00	0,00	0,00
BPS Leasing SA	LU/INTERBUD/00512/2012	Samochód	12 494,54	0,00	0,00	0,00
BPS Leasing SA	LU/INTERBUD/00590/2012	Samochód	20 068,80	0,00	0,00	0,00

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

Leasingodawca	Nr umowy	Przedmiot umowy	Kwota zobowiązania na dzień 31.12.2014	Kwota zobowiązania na dzień 31.12.2015	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
BPS Leasing SA	LU/INTERBUD/00591/2012	Samochód	18 505,62	0,00	0,00	0,00
BPS Leasing SA	LU/INTERBUD/00883/2013	Samochód	26 625,89	7 620,15	7 620,15	0,00
BPS Leasing SA	LU/INTERBUD/00884/2013	Samochód	26 625,89	7 620,15	7 620,15	0,00
Getin Leasing SA	420924/2014/OPER/CLSA	Samochód	32 057,79	17 274,36	15 511,31	1 763,05
Getin Leasing SA	420923/2014/OPER/CLSA	Samochód	32 057,79	17 274,36	15 511,31	1 763,05
Getin Leasing SA	423378/2014/OPER/CLSA	Samochód	52 342,43	29 232,04	24 375,04	4 857,00
Getin Leasing SA	420920/2014/OPER/CLSA	Samochód	47 561,15	26 541,66	22 133,30	4 408,36
Getin Leasing SA	420921/2014/OPER/CLSA	Samochód	47 561,15	26 541,66	22 133,30	4 408,36
Getin Leasing SA	420922/2014/OPER/CLSA	Samochód	47 561,17	26 541,66	22 133,30	4 408,36
Getin Leasing SA	423227/2014/OPER/CLSA	Samochód	33 314,01	18 609,72	15 517,16	3 092,56
Masterlease SA	42980	Samochód	47 949,11	22 555,53	22 555,53	0,00

Na dzień sporządzenia sprawozdania umowy o łącznej wartości zobowiązania, wynoszącej na dzień bilansowy 21.674,90 zł zostały uregulowane w związku z wykupem środków trwałych.

34. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
A. Zobowiązania handlowe, w tym:	27 059 140,46	28 093 247,86
- wobec jednostek powiązanych	12 027 364,05	3 994 147,36
- wobec jednostek pozostałych	15 031 776,41	24 099 100,50
B. Razem pozostałe zobowiązania	623 700,08	24 308 553,24
1. Zobowiązania publicznoprawne	86 899,43	1 028 854,19
- Podatek dochodowy od osób fizycznych	29 089,00	77 053,00
- ZUS	52 729,80	120 656,19
- VAT	1,00	828 810,00
- Pozostałe publicznoprawne	5 079,63	2 335,00
2. Zaliczki na dostawy	445 564,39	23 138 190,23
3. Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	18 992,42	122 500,88
4. Pozostałe zobowiązania	72 243,84	19 007,94

Zdaniem Zarządu Spółki INTERBUD-LUBLIN S.A., z uwagi na krótki termin realizacji zobowiązań handlowych wartość godziwa tych zobowiązań równa się wartości księgowej.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

35. Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2014	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na 31.12.2015
Rezerwa na sprawy sporne	7 002 692,78	0,00	0,00	1 187 300,00	5 815 392,78
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	2 723 085,35	0,00	0,00	1 167 270,17	1 555 815,18
Rezerwa na infrastrukturę budynków mieszkalnych	1 031 184,08	260 000,00	636 895,96	19 629,12	634 659,00
Rezerwa na stratę na kontrakcie	2 448 861,12	0,00	0,00	2 448 861,12	0,00
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	26 500,00	32 000,00	0,00	26 500,00	32 000,00
Razem	13 232 323,33	292 000,00	636 895,96	4 849 560,41	8 037 866,96

Rezerwy na świadczenia pracownicze

Lp.	Tytuł	Rezerwa na odprawy emerytalne i rentowe	Niewykorzystane urlopy	Składki ZUS od niewykorzystanych urlopów	RAZEM
1	Bilans otwarcia 31.12.2014	66 303,69	406 890,05	81 178,01	554 371,75
2	Utworzenie rezerw	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Rozwiązanie rezerw	43 792,17	184 922,49	36 893,60	265 608,26
4	Wykorzystanie rezerw	0,00	46 230,62	9 223,40	55 454,02
5	Bilans zamknięcia 31.12.2015	22 511,52	175 736,94	35 061,01	233 309,47
	w tym:				0,00
	- krótkoterminowe	4 247,34	175 736,94	35 061,01	215 045,29
	- długoterminowe	18 264,18	0,00	0,00	18 264,18

36. Działalność w trakcie zaniechania.

W ramach restrukturyzacji Spółki, Zarząd przewiduje czasowe wycofanie z działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego i skoncentrowanie wyłącznie na działalności deweloperskiej.

W poniższej tabeli zaprezentowano przychody i koszty działalności zaniechanej:

Usługi wykonawstwa budowlanego	Rok 2015	Rok 2014
Przychody ze sprzedaży	41 351 102,20	75 969 051,69
Koszt własny sprzedaży	40 162 438,56	93 206 022,82
Wynik na sprzedaży	1 188 663,64	-17 236 971,13

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

Zestawienie pozycji bilansowych dla działalności zaniechanej przedstawia tabela:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Należności w działalności zaniechanej	424 826,82	17 548 818,94
Zobowiązania w działalności zaniechanej	19 646 463,62	24 161 934,45

Poza wymienionymi w powyższej tabeli, nie wystąpiły inne aktywa lub zobowiązania dotyczące działalności zaniechanej.

37. Instrumenty finansowe.

Spółka posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku
Pożyczki (krótkoterminowe)	544 501,35	2 189,50	544 501,35	2 189,50
Pożyczki (długoterminowe)	8 564 979,08	7 193 813,74	8 564 979,08	7 193 813,74
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	225 759,78	434 432,32	225 759,78	434 432,32
Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku
Oprocentowane kredyty długoterminowe	0,00	12 593 105,05	0,00	12 593 105,05
Oprocentowane kredyty krótkoterminowe	30 270 620,40	13 235 265,72	30 270 620,40	13 235 265,72
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	24 700,74	195 703,64	24 700,74	195 703,64
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	181 545,15	6 111 305,88	181 545,15	6 111 305,88

Na dzień 31.12.2015 roku brak było środków na rachunkach powierniczych. Na dzień 31.12.2014 na rachunkach powierniczych, prowadzonych dla klientów Spółki w związku z realizacją projektów deweloperskich zgromadzona była kwota 396 425,83 PLN. Środki te zostały Spółce wypłacone.

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki (krótkoterminowe)	22 651,48	0,00	0,00
Pożyczki (długoterminowe)	368 975,84	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 166,73	0,00	0,00
Zobowiązania finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Oprocentowane kredyty	0,00	1 889 442,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	107 818,41	0,00

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

38. Zobowiązania warunkowe

Zarząd „INTERBUD-LUBLIN” SA w dniu 19 września 2012 roku spółka zależna Emitenta - RUPES Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA z siedzibą w Warszawie (Bank) działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz Banku Spółdzielczego w Krasnymstawie (BS w Krasnymstawie) na podstawie odrębnej umowy konsorcjum bankowego umowę kredytu obrotowego (Umowa). Na podstawie tej umowy Bank udzielił Rupes Spółka z o.o. kredyt obrotowy w wysokości 23 mln zł, z którego środki zostały wykorzystane przez Kredytobiorcę na współfinansowanie inwestycji polegającej na budowie budynku usługowo-mieszkalnego z garażem podziemnym w Lublinie przy ul. Żwirki i Wigury - Al. Raławickie (Nr umowy kredytowej: 5726846/73/K/Ob./12).

Kredyt został udzielony na okres do dnia 31 grudnia 2016 roku. Aneks z dnia 17 września 2015 roku ostateczny termin spłaty kredytu został przesunięty do 31 grudnia 2018 roku. Spółka w dniu 19 września 2012 roku udzieliła na rzecz Banku poręczenia wekslowego za zobowiązania Rupes Spółka z o.o. z tytułu opisanej powyżej Umowy (Poręczenie).

W 2014 roku spółka „INTERBUD-LUBLIN” SA udzieliła gwarancji na zabezpieczenie kaucji wadialnych, należytego wykonania kontraktów oraz właściwego usunięcia wad i usterek za pośrednictwem banków i instytucji ubezpieczeniowych. Poniżej zaprezentowano zestawienie udzielonych przez Spółkę gwarancji ubezpieczeniowych w 2015 roku oraz do dnia zatwierdzenia raportu rocznego.

Wykaz gwarancji dotyczących ryzyka budowy

Lp.	Kontrakt / Kwota	Inwestor / Nr polisy	Data obowiązywania / Ubezpieczyciel
1	Budynek mieszkalno-usługowy NORDIC HAVEN w Bydgoszczy przy ul. Grottgera 4	NORDIC APARTAMENTS Sp. z o.o.	24.07.2013-22.07.2016
	54 368 230,00	PO/00559771/2013	GENERALI Ubezpieczenia

Wykaz gwarancji dotyczących należytego wykonania oraz usunięcia wad i usterek

L.p.	Kontrakt	Data obowiązywania	Kwota	Przedmiot gwarancji	Nr polisy	Ubezpieczyciel
1	Baza dydaktyczna i badawcza niezbędna dla powstania i rozwoju kierunku Inżynieria Środowiska na Wydziale Zamiejscowym Nauk o Społeczeństwie KUL w Stalowej Woli. Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II w Lublinie; 20-950 Lublin Al. Raławickie 14					
	Katolicki Uniwersytet Lubelski	01.04.2011-14.03.2016	528 010,19	Gwarancja usunięcia wad i usterek	3018438/8400	GERLING
2	Wykonanie robót budowlanych operacji Ochrona wód jezior Firlej i Kunów poprzez regulację gospodarki wodno-ściekowej na terenie gminy Firlej oraz budowę drogi gminnej nr 103650L- ulice; Spacerowa, Sportowa w Firleju. Gmina Firlej 21-136 Firlej, ul. Rynek 1					
	Gmina Firlej 21-136 Firlej, ul. Rynek 1	31.01.2011-15.01.2016	77 191,08	Gwarancja usunięcia wad i usterek	04GG32/0003/10/0002 06GG32/0003/10/0003	InterRisk InterRisk

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

L.p.	Kontrakt	Data obowiązywania	Kwota	Przedmiot gwarancji	Nr polisy	Ubezpieczyciel
3	Wykonanie robót budowlanych w branży elektroenergetycznej dla zadania Lublin ul. Willowa, Poligonowa. ELEKTRO-SILVER Wojciech Baranowski Konarzyce ul. Łomżyńska 206; 18-400 Łomża					
	ELEKTRO-SILVER	01.01.2013-31.12.2015	12 683,27	Gwarancja usunięcia wad i usterek	1503/LU/131/2011 + aneks+aneks nr 2	TUZ
					1504/LU/143/2011+ aneks+aneks nr 2	TUZ
4	Budowa budynku warsztatów szkolnych , przebudowa budynku warsztatowego i jego adaptacja na budynek administracyjny na terenie schroniska dla nieletnich w Dominowie. Sąd Okręgowy w Lublinie					
	Sąd Okręgowy w Lublinie 20-076 Lublin Krakowskie Przedmieście 43	17.03.2015-16.03.2018	139 748,07	Gwarancja usunięcia wad i usterek	06GG32/0003/11/0012	InterRisk
5	Budowa kanalizacji sanitarnej w miejscowościach Snopków, Jastków, Panieńszczyzna etap III i IV. Gmina Jastków					
	Gmina Jastków 21-002 Jastków, Panieńszczyzna ul.Chmielowa 3	01.12.2013-14.11.2016	187 452,00	Gwarancja usunięcia wad i usterek	32GG32/0003/11/0013	InterRisk
6	Budowa budynku Usług Komercyjnych Ochrony Zdrowia przy ul. Zana Krasieńskiego w Lublinie. Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa					
	Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa 20-637 Lublin ul. Ignacego Rzeckiego 21	02.12.2013-15.12.2016	267 000,00	Gwarancja usunięcia wad i usterek	32GG32/0003/11/0010 +aneks nr 1 z dnia 27.12.2013r	InterRisk
7	Budowa sieci kanalizacyjnej grawitacyjno-tłocznej wraz z przepompowniami i przyłączami w m. Wola Mysłowska. Gmina Wola Mysłowska					
	Gmina Wola Mysłowska Wola Mysłowska 57 21-426 Wola Mysłowska	31.01.2013-02.03.2016	1 550,91	Gwarancja usunięcia wad i usterek	32GG32/0003/12/0003 +aneks nr 1	InterRisk
8	Wykonanie robót związanych z termomodernizacją budynków Szpitala Neuropsychiatrycznego SPOZOZ przy ul. Abramowickiej 2 w Lublinie. Szpital Neuropsychiatryczny					
	Szpital Neuropsychiatryczny im. Prof. M. Kaczyńskiego Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Lublinie, ul. Abramowicka 2, 20-442 Lublin	31.01.2013-15.01.2016	102 530,36	Gwarancja usunięcia wad i usterek	32GG32/0003/12/0006	InterRisk
9	budowa wielorodzinnych budynków mieszkalnych nr 6 i nr 7 wraz z instalacjami wewnętrznymi, sieciami rozdzielczymi, przyłączami oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Droga Męczenników Majdanka /Doświadczalna w Lublinie (osiedle Felin)					
	Zarząd Nieruchomości komunalnych 20-112 Lublin, ul. Grodzka 12	22.08.2014-06.08.2017	245 948,96	Gwarancja usunięcia wad i usterek	280000056058	ERGO HESTIA
10	Budowa budynku biurowo-laboratoryjnego w Lublinie na działce oznaczonej nr 5/4 przy ul. Hajdowskiej 14					

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

L.p.	Kontrakt	Data obowiązywania	Kwota	Przedmiot gwarancji	Nr polisy	Ubezpieczyciel
	POLEKSBU-TRADE Sp. z o.o. 20-151 Lublin ul. Franciszka Stefczyka 36	01.10.2013-15.10.2016	83 110,50	Gwarancja usunięcia wad i usterek	10/012644/2012-10/012645/2012	TU Euler Hermes SA
11	Wykonanie budowy sieci kanalizacji sanitarnej w rejonie ulicy Dębowej w Lublinie;					
	MPWiK Sp. z o.o. Al.Piłsudskiego 15 20-407 Lublin	21.07.2013-05.08.2016	9 726,00	Gwarancja usunięcia wad i usterek	GUIRB3035748/840 0 + aneks nr 1	HDI Asekuracja / WARTA
12	Budowa trakcji trolejbusowej i zasilania na ulicy Bohaterów Monte Cassino					
	Przedsiębiorstwo Robót Drogowych Lubartów SA, ul. Krańcowa 7, 21-100 Lubartów (Lider Konsorcjum)	10.03.2014-22.02.2017	35 934,86	Gwarancja usunięcia wad i usterek	PO/00540666/2013	GENERALI T.U. SA
13	Budynek mieszkalno-usługowy NORDIC HAVEN w Bydgoszczy przy ul. Grottgera 4					
	NORDIC APARTAMENTS Sp. z o.o. 00-113 Warszawa	22.08.2013-07.09.2016	2 718 411,50	Gwarancja należytego wykonania	PO/00561638/2013	GENERALI T.U. SA
	08.09.2016-08.09.2019	815 523,45	Gwarancja usunięcia wad i usterek			
14	Realizacja budynku A1 i A2 w Lublinie przy ul. Ks. Ludwika Zalewskiego. WIKANA Nieruchomości sp. z o.o.					
	WIKANA Nieruchomości sp. z o.o.	15.11.2013-07.11.2016	364 125,00	Gwarancja należytego wykonania	280000080166	ERGO HESTIA
15	Dokończenie budowy Centrum Analityczno-Programowego dla zaawansowanych Technologii Przyjaznych Środowisku przy ul. Pagi i ul. Głębokiej w Lublinie					
	UMCS Lublin Pl. Marii Curie - Skłodowskiej 5 20-031 Lublin	21.03.2015-06.03.2020	673 200,00	Gwarancja usunięcia wad i usterek	BUF-189610buf-189611 Aneks Nr 2 z 04.02.2015	GOTHAER

39. Zobowiązania inwestycyjne

Zarówno na dzień 31 grudnia 2015 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka nie posiadała zobowiązań na rzeczowe aktywa trwałe. Na dzień bilansowy Spółka posiadała nieuregulowane zobowiązania z tytułu nakładów na nieruchomości inwestycyjne w wysokości 5 180 814,72 zł (wobec spółki zależnej).

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

40. Struktura zatrudnienia

Zatrudnienie w Spółce przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Pracownicy umysłowi	13	47
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	2	13
Pracownicy młodociani	0	16
Razem	15	76

Średnie zatrudnienie w osobach i w etatach w 2015 roku przedstawiono poniżej:

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w osobach	Przeciętne zatrudnienie w etatach
Pracownicy umysłowi	24	24
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	5	5
Pracownicy młodociani	15	15
Razem	44	44

41. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych. Na dzień 31 grudnia 2015 roku w skład jednostek powiązanych wchodziły:

a) powiązanie kapitałowe – jednostki zależne,

- RUPES Sp. z o.o.
- IB-Nieruchomości Sp. z o.o.
- Interbud-Budownictwo SA
- Interbud-Apartments Sp. z o.o.
- Interbud-Construction SA
- Słoneczny park Sp. z o.o. (nie prowadzi działalności)

b) powiązanie osobowe

- LIMBEX Sp. z o.o.
- PRI ENERGOPOL-LUBLIN SA

Zestawienie transakcji z podmiotami powiązanymi za 12 miesięcy zakończonych 31.12.2015 roku.

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakupy	Należność i z tytułu dostaw	Zobowiązania z tytułu dostaw	Zobowiązania z tytułu kaucji
RUPES Sp. z o.o.	2 725,36	714 389,78	2 404,94	135 501,57	0,00
IB-NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	2 035,90	0,00	391,60	0,00	0,00
INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o	1 538 820,11	4 500,00	102 566,06	0,00	0,00
INTERBUD-BUDOWNICTWO SA	159 508,97	33 165 577,45		8 778 860,66	3 113 001,82

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakupy	Należności z tytułu dostaw	Zobowiązania z tytułu dostaw	Zobowiązania z tytułu kaucji
INTERBUD-CONSTRUCTION SA	8 696,44	569,13	340 709,35	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane kapitałowo	1 711 786,78	33 885 036,36	446 071,95	8 914 362,23	3 113 001,82
LIMBEX Sp. z o.o.	1 370 637,53	1 611 701,47	15 027,60	9 591,35	1 936 305,27
ENERGOPOL –LUBLIN SA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej spółki INTERBUD-LUBLIN SA	0,00	0,00	282 373,87	0,00	0,00
RAZEM:	3 082 424,31	35 496 737,83	743 473,42	8 923 953,58	5 049 307,09

Należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym na dzień 31.12.2015 roku przedstawia poniższa tabela:

Podmiot powiązany	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu pożyczek
RUPES Sp. z o.o.	8 564 979,08	0,00
INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o	20 056,25	0,00
INTERBUD-BUDOWNICTWO SA	58 338,98	0,00
INTERBUD-CONSTRUCTION SA	466 106,12	0,00
RAZEM	9 109 480,43	0,00

Zestawienie transakcji z podmiotami powiązanymi za 12 miesięcy zakończonych 31.12.2014 roku.

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania	Zobowiązania z tytułu kaucji	Należności z tytułu kaucji
RUPES Sp. z o.o.	178 306,11	37 190,00	7 196 003,24	0,00	0,00	0,00
IB-NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	3 420,00	10 031,20	0,00	0,00	0,00	0,00
Interbud Budownictwo SA	2 617,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INTERBUD CONSTRUCTION SA	1 766,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INTERBUD APARTMENTS Sp. z o.o.	1 242,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIMBEX Sp. z o.o.	12 034 680,77	21 489 455,52	362 574,44	1 830 344,97	2 163 802,39	213 030,68
PRI ENERGOPOL-LUBLIN SA	6 578 598,90	1 420 813,00	0,00	300 000,00	0,00	0,00
Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	913 804,58	0,00	130 000,00	0,00	0,00	0,00
Wiceprezes Zarządu	70 677,88	0,00	751 391,71	0,00	0,00	0,00
RAZEM:	19 785 114,83	22 957 489,72	8 439 969,39	2 130 344,97	2 163 802,39	213 030,68

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

42. Transakcje z udziałem Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

W roku 2015 Spółka nie zawierała żadnych transakcji z członkami Zarządu, ani Rady Nadzorczej. Należność od Członka Rady Nadzorczej, figurująca w księgach na dzień 31 grudnia 2015 roku w kwocie 282 373,87 zł została na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania spłacona w całości.

43. Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej

Wyszczególnienie	Za 12 miesięcy 2015 roku	Za 12 miesięcy 2014 roku
Zarząd	837 497,47	744 545,89
Rada Nadzorcza	166 500,00	156 000,00
Komitet Audytu	6 500,00	3 500,00
Razem:	1 010 497,47	904 045,89

44. Emisja akcji

Spółka za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2015 roku oraz w całym 2014 roku nie dokonała emisji akcji własnych.

45. Zysk na jedną akcję

Poniższa tabela przedstawia kalkulację zysku na akcje w Spółce.

Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2014
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	6 980 548,18	-25 895 338,73
Podstawowy/rozwodniony zysk na akcję	0,99	-3,69

46. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.

1. W dniu 5 stycznia 2016 r. do Spółki wpłynął wydany w dniu 18 grudnia 2015 roku przez Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy w postępowaniu upominawczym nakaz zapłaty solidarnie przez Emitenta oraz spółkę w 100% zależną od Emitenta tj. Interbud-Budownictwo SA na rzecz Mota-Engil CE SA kwoty ok. 5,8 mln z odsetkami ustawowymi z tytułu realizacji umowy o zawarciu, której Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 11/2015 z dnia 20 marca 2015 roku. Tym samym w dniu 5 stycznia 2016 roku. Spółka powzięła informację o wszczęciu ww. postępowania. O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 1/2016 z 6 stycznia 2016 r.
2. W dniu 14 stycznia 2016 r. Emitent zawarł ze spółką zależną Interbud-Budownictwo SA, porozumienie, na mocy którego uzgodniono rozwiązanie umowy o roboty budowlane zawartej w związku z realizacją budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr C (bez przyłączy, sieci i zagospodarowania terenu) w ramach zadania „Osiedle Brzozy 3” zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Dunikowskiego. O zawarciu ww.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

Umowy Emitent informował w treści raportu bieżącego nr 28/2015 z dnia 14 lipca 2015 r. Porozumienie zostało zawarte w związku ze zmianą Zamawiającego oraz ze względu na niezawiniony przez strony umowy brak możliwości rozpoczęcia robót przez Wykonawcę, a także ze względu na obecny brak możliwości regulowania zobowiązań płatniczych przez Wykonawcę. Rozwiązanie umowy nastąpiło z dniem podpisania Porozumienia, tj. 14 stycznia 2016 r. O podpisaniu ww. porozumienia Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 2/2016 z 14 stycznia 2016 r.

3. W dniu 21 stycznia 2016 r. pomiędzy spółką zależną Interbud-Apartments Sp. z o.o. oraz Przedsiębiorstwem Budowlano-Konserwatorskie REMKON sp. z o.o. zawarta została umowa na wykonanie robót budowlanych. Przedmiotem Umowy jest wykonanie prac budowlanych związanych z budową budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr C w ramach osiedla Brzozy III zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Dunikowskiego. Wynagrodzenie REMKON za zrealizowanie przedmiotu Umowy wynosi 4,17 mln zł netto. Termin realizacji robót został ustalony na okres luty – listopad 2016 roku. O zawarciu ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 3/2016 z 21 stycznia 2016 roku.
4. W dniu 12 stycznia 2016 r. Emitent powziął informację o wydaniu przez Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych postanowienia o zabezpieczeniu majątku Spółki poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego. O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 4/2016 z dnia 25 stycznia 2016 roku.
5. W dniu 29 stycznia 2016 r. do Emitenta oraz spółki w 100% od niego zależnej tj. Interbud-Budownictwo SA, wpłynęły dwa analogiczne zawiadomienia z dnia 27 stycznia 2016 r. o wszczęciu na wniosek Mota-Engil CE SA postępowania zabezpieczającego obejmującego należność w wysokości ok. 6 mln zł z tytułu realizacji umowy, o zawarciu której Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 11/2015 z dnia 20 marca 2015 r. Zgodnie z otrzymanym zawiadomieniem Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy postanowił o zabezpieczeniu ww. należności poprzez obciążenie hipotekami przymusowymi wskazanymi w zawiadomieniu nieruchomości przysługujących Emitentowi oraz zajęcie wierzytelności przysługujących Spółce Zależnej w stosunku do Emitenta z tytułu umowy o roboty budowlane, o której Emitent informował raportem bieżącym nr 28/2015, jak również wierzytelności przysługujących Emitentowi w stosunku do KROKUS Sp. z o.o. z siedzibą w Swadzimiu z tytułu przedwstępnej umowy sprzedaży działek, o zawarciu której Emitent informował raportem bieżącym nr 35/2015, jak również wierzytelności o zapłatę ceny sprzedaży tych nieruchomości. O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2016 z 30 stycznia 2016 roku.
6. W dniu 16 lutego 2016 r. do Emitenta wpłynął odpis postanowienia Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku Wydział IX Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 29 stycznia 2016 roku w sprawie połączenia sprawy z wniosku Techpol Medical sp. z o.o. o ogłoszenie upadłości Spółki obejmującej likwidację majątku Spółki ze sprawą z wniosku o ogłoszenie upadłości Spółki z możliwością zawarcia układu złożonego przez Emitenta. O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 7/2016 z 16 lutego 2016 roku.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

47. Informacje o umowie z biegłym rewidentem lub podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

Rada Nadzorcza w dniu 16 lipca 2015 roku podjęła uchwałę w sprawie wyboru firmy DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 232 do przeglądu jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego „INTERBUD-LUBLIN” SA za I półrocze 2015 roku oraz badania jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego INTERBUD-LUBLIN SA za rok 2015.

W dniu 21 lipca 2015 roku została w tym zakresie podpisana umowa pomiędzy Interbud-Lublin SA a Doradca Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Sp. z o.o.

Wynagrodzenie dla biegłego rewidenta w 2015 i 2014 roku przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie w zł (netto)	Rok 2015	Rok 2014
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	29 000,00	16 000,00
Wynagrodzenie za przegląd półrocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	16 000,00	10 500,00
Razem	45 000,00	26 500,00

48. Istotne sprawy sporne i sądowe

Sprawy z powództwa Interbud-Lublin SA:

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego żadna z wartości postępowań dotyczących wierzytelności, których stroną była Spółka nie przekroczyła wartości 10% kapitałów własnych Emitenta.

Postępowaniem o najwyższej wartości jest postępowanie przeciwko Wojewódzkiemu Szpitalowi Specjalistycznemu w Białej Podlaskiej o zapłatę kwoty 1,043 mln zł. Spółka utworzyła odpis na należność sporną. Jednocześnie Spółka posiadała zobowiązanie wobec WSS Biała Podlaska na kwotę 1.977 mln zł. Strony postępowania zawarły ugodę w przedmiocie zniesienia wzajemnych roszczeń. W dniu 8 lutego 2016 roku, tj. po dniu bilansowym, Sąd Okręgowy wydał Postępowanie w sprawie umorzenia spraw z powództwa obu Stron o zapłatę. W dniu 4 marca 2016 roku Sąd orzekł, iż postanowienie z dnia 8 lutego 2016 roku stało prawomocne. Powyższe zdarzenie nie ma wpływu na wykazany stan bilansowy.

Sprawy przeciwko Interbud-Lublin SA:

Łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań, których stroną była Spółka przekroczyła wartość 10% kapitałów własnych Emitenta.

Postępowaniami o najwyższej wartości są:

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

Sprawy z powództwa Electric-Power Sp. z o.o. o zapłatę kwoty 3,7 mln zł oraz z powództwa Techpol-Medical Sp. z o.o. o zapłatę kwoty 757,8 tys. zł. Spółka utworzyła odpis aktualizujący. Na dzień sporządzenia sprawozdania obie sprawy sądowe są w toku.

Kolejną sprawą znaczącą jest sprawa sądowa z powództwa Przedsiębiorstwo Budowlane Walted Waldemar Kabała o zapłatę kwoty 4,6 mln zł. Zarząd informuje, iż PBWWK nie jest oraz nie był związany ze Spółką jakkolwiek umową. PBWWK był podwykonawcą Limbex pełniącym funkcję generalnego wykonawcy. Roszczenie W. Kabały skierowane przeciwko generalnemu wykonawcy oraz inwestorowi oparte jest o przepis art. 647¹ § 5 k.c., który to przepis przewiduje solidarną odpowiedzialność.

W grudniu 2012 roku W. Kabała złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy o roboty budowlane. Przyjmując w ślad za Waldemarem Kabałą, iż odstąpienie przez niego od umowy było skuteczne, należy wskazać, iż wraz z odstąpieniem od umowy, odpadła podstawa prawna jego świadczenia jako podwykonawcy (art. 410 § 2 k.c.). Skoro bowiem skutecznie odstąpiono od umowy o roboty budowlane, to skutkiem wykonania prawa odstąpienia jest to, że umowa nie istnieje i traktowana jest jak, jakby nigdy nie została zawarta. W związku z tym, z uwagi na niemożność zwrotu świadczenia w naturze generalny wykonawca – LIMBEX Sp z o.o. jest zobowiązany do zwrotu jego wartości na podstawie przepisów o świadczeniu nienależnym (art. 410 § 1 w zw. 405 k.c.). Zgodnie z art. 647¹ § 5 k.c., inwestor oraz generalny wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane, a więc wynagrodzenia należnego na podstawie istniejącej umowy o roboty budowlane.

Mając na uwadze, iż umowa o roboty budowlane zawarta między Waldemarem Kabałą a generalnym wykonawcą – LIMBEX Sp. z o.o. nie istnieje wskutek wykonanego prawa odstąpienia, to świadczenie należne Waldemarowi Kabała z tytułu wykonanych robót nie może być traktowane jako wynagrodzenie należne na podstawie umowy o roboty budowlane, o którym mowa w art. 647¹ § 5 k.c., gdyż odpadła podstawa prawna – umowa o roboty budowlane wskutek dokonanego odstąpienia jest traktowana tak, jakby nigdy nie została zawarta.

Na dzień dzisiejszy brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych do obciążenia INTERBUD-LUBLIN S.A. solidarną z LIMBEX Sp. z o.o. odpowiedzialnością z tytułu wzajemnych rozliczeń Waldemara Kabały oraz LIMBEX Sp. z o.o. w związku z zawartą umową o roboty budowlane. Wobec tego należy przyjąć, iż powództwo względem INTERBUD-LUBLIN S.A. powinno zostać oddalone. W związku z powyższym Spółka nie utworzyła rezerwy na przedmiotową sprawę.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe przedstawił Zarząd INTERBUD-LUBLIN SA.

Lublin, dnia 29 kwietnia 2016 roku.