



# DORADCA

**DORADCA Zespół Doradców Finansowo - Księgowych  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Al. J. Piłsudskiego 1a, 20-011 Lublin

tel. (81) 532-20-11, fax (81) 532-08-37

www.doradca.lublin.pl; info@doradca.lublin.pl

## **RAPORT Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### ***Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN***

za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku

## SPIS TREŚCI

<b>I. Część ogólna raportu .....</b>	<b>2</b>
1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową .....	2
1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej i jej jednostki dominującej .....	2
1.2. Skład Grupy Kapitałowej i istotne zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	2
1.3. Dane identyfikujące jednostkę dominującą .....	2
2. Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej .....	3
3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający rok objęty badaniem .....	5
4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta Grupy przeprowadzającego badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2015 rok .....	6
5. Dane identyfikujące zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....	6
6. Informacja o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją .....	7
7. Dostępność danych i oświadczenia jednostki dominującej Grupy Kapitałowej .....	8
<b>II. Analiza sytuacji majątkowej i finansowej .....</b>	<b>9</b>
<b>III. Kontynuacja działalności .....</b>	<b>10</b>
<b>IV. Część szczegółowa raportu .....</b>	<b>11</b>
1. Zasady rachunkowości Grupy Kapitałowej .....	11
2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, metody konsolidacji .....	11
3. Metoda konsolidacji .....	11
4. Charakterystyka skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	11
5. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej .....	13
<b>V. Podsumowanie badania i ustalenia końcowe .....</b>	<b>13</b>

# RAPORT Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

## Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN

za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku

### I. Część ogólna raportu

#### 1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową

##### 1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej i jej jednostki dominującej

Nazwa Grupy Kapitałowej:	Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN
Nazwa jednostki dominującej:	„INTERBUD-LUBLIN” Spółka Akcyjna

##### 1.2. Skład Grupy Kapitałowej i istotne zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN dzień 31 grudnia 2015 roku stanowią:

- jednostka dominująca „INTERBUD-LUBLIN” Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie
- jednostki zależne, wymienione poniżej:

Spółka zależna	Udział całkowity w kapitale [%]
RUPES Spółka z o.o. w Lublinie	100,00
IB-Nieruchomości Spółka z o.o. w Lublinie	100,00
INTERBUD-BUDOWNICTWO SA w Lublinie	100,00
INTERBUD-CONSTRUCTION SA w Lublinie	100,00
INTERBUD-APARTMENTS Spółka z o.o. w Lublinie	100,00

W 2015 roku skład Grupy Kapitałowej nie uległ zmianie.

##### 1.3. Dane identyfikujące jednostkę dominującą

Pełna nazwa	„INTERBUD-LUBLIN” Spółka Akcyjna
Forma prawna	Spółka Akcyjna
Adres siedziby	20-207 Lublin, ul. Turystyczna 36
Podstawa prawna działalności	Statut sporządzony w dniu 19 grudnia 2007 roku ze zmianami
Czas trwania	Spółka została powołana na czas nieokreślony
Organ rejestrowy	Sąd Rejonowy w Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział KRS
Nazwa rejestru	Rejestr Przedsiębiorców
Numer KRS	0000296176
Data pierwszego wpisu do rejestru	31 grudnia 2007 roku
Zarejestrowany kapitał podstawowy	701.600,00 zł
REGON	008020841
NIP	712-015-22-42



#### 1.4. Przedmiot działalności jednostki dominującej

Głównym przedmiotem działalności jednostki dominującej w badanym okresie było:

- prowadzenie robót budowlanych (budowa i remonty),
- prowadzenie działalności deweloperskiej w zakresie budynków wielorodzinnych.

Działalność gospodarcza jednostki dominującej była zgodna z przedmiotem określonym w jej statucie i wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

#### 1.5. Kapitał własny jednostki dominującej i jego zmiany w 2015 roku

Kapitał podstawowy na dzień kończący rok obrotowy, tj. na dzień 31 grudnia 2015 roku, wynosił 701.600,00 zł, a jego struktura przedstawiała się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji [szt.]	Udział w kapitale zakładowym [%]	Liczba głosów na WZ [szt.]	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ [%]
Witold Matacz	3.854.006	54,93	7.547.606	65,46
Krzysztof Jaworski	820.800	11,70	1.641.600	14,24
Pozostali	2.341.194	33,37	2.341.194	20,30
<b>Razem</b>	<b>7.016.000</b>	<b>100,00</b>	<b>11.530.400</b>	<b>100,00</b>

W okresie sprawozdawczym i do dnia wyrażenia opinii kwota kapitału podstawowego jednostki dominującej nie uległa zmianom.

Kapitał własny Grupy Kapitałowej na dzień kończący rok obrotowy, tj. na dzień 31 grudnia 2015 roku, wynosił 27.451.477,60 zł i zwiększył się w stosunku do roku ubiegłego o 38,6%.

#### 1.6. Kierownik jednostki dominującej

Na dzień 1 stycznia 2015 roku skład Zarządu jednostki dominującej przedstawiał się następująco:

- Marek Borowiec – Prezes Zarządu,
- Krzysztof Jaworski – Wiceprezes Zarządu.

W dniu 26 listopada 2015 roku Marek Borowiec złożył rezygnację z funkcji Prezesa Zarządu jednostki dominującej. Rada Nadzorcza jednostki dominującej uchwałą nr 26/2015 z dnia 19 grudnia 2015 roku odwołała z funkcji Wiceprezesa Spółki Pana Krzysztofa Jaworskiego, jednocześnie powołując go na stanowisko Prezesa Zarządu.

Skład Zarządu jednostki dominującej od dnia 19 grudnia 2015 roku do dnia wyrażenia opinii był jednoosobowy i sprawował do Krzysztof Jaworski – Prezes Zarządu.

Powyższe zmiany zostały zgłoszone i zarejestrowane we właściwym rejestrze sądowym.

## 2. Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Pełna nazwa	RUPES Spółka z o.o.
Forma prawna	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Adres siedziby	20-207 Lublin, ul. Turystyczna 36
Czas trwania	nieoznaczony



Nazwa rejestru	Krajowy Rejestr Sądowy, Rejestr Przedsiębiorców
Numer rejestru	0000251107
Zarejestrowany kapitał podstawowy	450.000,00 zł
REGON	060106588
NIP	712-29-91-521

Przedmiotem działalności Spółki w 2015 roku była sprzedaż i wynajem nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Żwirki i Wigury w Lublinie.

<b>Pełna nazwa</b>	<b>IB – Nieruchomości Spółka z o.o.</b>
Forma prawna	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Adres siedziby	20-207 Lublin, ul. Turystyczna 36
Czas trwania	nieoznaczony
Nazwa rejestru	Krajowy Rejestr Sądowy, Rejestr Przedsiębiorców
Numer rejestru	0000283237
Zarejestrowany kapitał podstawowy	100.000,00 zł
REGON	060260102
NIP	946-26-06-888

Przedmiotem działalności Spółki w 2015 roku było zarządzanie i administrowanie nieruchomościami.

<b>Pełna nazwa</b>	<b>INTERBUD-BUDOWNICTWO Spółka Akcyjna</b>
Forma prawna	Spółka Akcyjna
Adres siedziby	20-207 Lublin, ul. Turystyczna 36
Czas trwania	nieoznaczony
Nazwa rejestru	Krajowy Rejestr Sądowy, Rejestr Przedsiębiorców
Numer rejestru	0000509725
Zarejestrowany kapitał podstawowy	300.000,00 zł
REGON	061686547
NIP	946-26-48-705

Przedmiotem działalności Spółki w 2015 roku były usługi budowlano – montażowe na rzecz jednostki dominującej.

<b>Pełna nazwa</b>	<b>INTERBUD – APARTMENTS Spółka z o.o.</b>
Forma prawna	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Adres siedziby	20-207 Lublin, ul. Turystyczna 36
Czas trwania	nieoznaczony

Nazwa rejestru	Krajowy Rejestr Sądowy, Rejestr Przedsiębiorców
Numer rejestru	0000509875
Zarejestrowany kapitał podstawowy	1.305.000,00 zł
REGON	061685619
NIP	946-26-48-651

Przedmiotem działalności Spółki w 2015 roku była realizacja projektów deweloperskich.

Pełna nazwa	INTERBUD – CONSTRUCTION Spółka Akcyjna
Forma prawna	Spółka Akcyjna
Adres siedziby	20-207 Lublin, ul. Turystyczna 36
Czas trwania	nieoznaczony
Nazwa rejestru	Krajowy Rejestr Sądowy, Rejestr Przedsiębiorców
Numer rejestru	0000509898
Zarejestrowany kapitał podstawowy	4.243.740,00 zł
REGON	061685648
NIP	946-26-48-645

Przedmiotem działalności Spółki w 2015 roku była realizacja projektów deweloperskich.

### 3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający rok objęty badaniem

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2014 zostało zbadane przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych DORADCA Spółka z o.o. O sprawozdaniu tym wydano opinię bez zastrzeżeń, z objaśnieniem następującej treści:

„W trakcie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 rok jednostka dominująca stwierdziła popełnienie błędów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2013 rok na kwotę 14.302 tys. zł. Jednostka dominująca dokonała korekty tych błędów retrospektywnie przekształcając dane 2013 roku. Kwota korekty błędu została odniesiona w całości w ciężar skonsolidowanego wyniku finansowego 2013 roku, na skutek czego kapitał własny na dzień 31 grudnia 2013 roku uległ obniżeniu o 14.302 tys. zł. W punkcie 7.20. skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały wyjaśnione przyczyny i skutki finansowe zaistniałych błędów.

Informujemy, że w dniu 31 marca 2015 roku upłynął termin spłaty zobowiązań, ciążących na jednostce dominującej, z tytułu umowy leasingu nieruchomości, których wartość na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 5,8 mln zł. Obecnie jednostka dominująca prowadzi rozmowy z bankiem o uzyskanie finansowania przeznaczonego na uregulowanie tych zobowiązań. Do dnia wyrażenia opinii nie zostały zawarte wiążące ustalenia pomiędzy stronami.”

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok 2014 zostało zatwierdzone uchwałą nr 4/2015 z dnia 22 czerwca 2015 roku Walnego Zgromadzenia jednostki dominującej.



Zatwierdzone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok poprzedzający badany zostało złożone wraz z innymi dokumentami w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 21 lipca 2015 roku.

#### 4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta Grupy przeprowadzającego badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2015 rok

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2015 rok zostało przeprowadzone przez DORADCA Spółka z o.o. w Lublinie, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania, prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów, pod poz. 232.

Wyboru audytora dokonała Rada Nadzorcza jednostki dominującej uchwałą nr 16/2015 z dnia 16 lipca 2015 roku, co jest zgodne z postanowieniami § 13 ust. 2 pkt I) statutu jednostki dominującej w tym zakresie. Badanie zostało wykonane na podstawie umowy nr 63/LU/2015 zawartej dnia 21 lipca 2015 roku pomiędzy DORADCA Spółką z o.o. a „INTERBUD – LUBLIN” SA.

W imieniu podmiotu uprawnionego badanie przeprowadził zespół pod kierownictwem kluczowego biegłego rewidenta Grupy Anny Żurek, nr w rejestrze 9954.

Badanie przeprowadzono w siedzibie jednostki dominującej w okresie od 4 kwietnia 2016 roku do dnia wyrażenia opinii, tj. 29 kwietnia 2016 roku.

Podmiot uprawniony DORADCA Spółka z o.o. oraz biegły rewident Grupy kierujący badaniem, spełniają warunki określone w art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (DzU nr 77, poz. 649 ze zmianami) oraz Kodeksie etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych IFAC, do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Zasady bezstronności i niezależności zachowują również członkowie zespołu uczestniczący w badaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### 5. Dane identyfikujące zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za badany rok obrotowy obejmuje:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| – skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą                                | 108.294.765,60 zł |
| – skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku, wykazujące zysk netto i całkowite dochody w wysokości      | 7.638.088,82 zł   |
| – skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku, wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę | 177.659,85 zł     |
| – skonsolidowane zestawienie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku, wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę       | 7.638.088,82 zł   |
| – dodatkowe noty objaśniające  |                   |

Do skonsolidowanego sprawozdania finansowego dołączono sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej.



Sprawozdanie skonsolidowane sporządzone zostało na dzień 31 grudnia 2015 roku, na podstawie sprawozdań jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej i zestawione w taki sposób, jakby Grupa Kapitałowa stanowiła jedną jednostkę.

## 6. Informacja o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją

### 6.1. Jednostka dominująca

Jednostkowe sprawozdanie finansowe jednostki dominującej za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 roku zostało zbadane przez DORADCA Spółka z o.o. w Lublinie, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania, prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów, pod poz. 232 i uzyskało opinię, datowaną dnia 29 kwietnia 2016 roku z objaśnieniem następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do zbadanego jednostkowego sprawozdania finansowego uznajemy za stosowne wskazać, iż w dniu 21 grudnia 2015 roku Zarząd Spółki „INTERBUD-LUBLIN” SA złożył w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku wniosek o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu. Powyższy wniosek stanowił odpowiedź na wniosek jednego z wierzycieli o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej „INTERBUD-LUBLIN” SA, złożony w dniu 2 grudnia 2015 roku.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy założeniu kontynuowania działalności, o czym zarząd poinformował w punkcie 5 zbadanego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki.

Kontynuacja działalności przez Spółkę jest uzależniona od akceptacji propozycji układowych (opisanych w sprawozdaniu finansowym i komunikatach bieżących) złożonych przez Spółkę wierzycielom i instytucjom finansującym.

Na dzień wyrażenia opinii o jednostkowym sprawozdaniu żadne wiążące decyzje w powyższym zakresie nie zostały podjęte”.

### 6.2. Pozostałe jednostki objęte konsolidacją

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat opinii o sprawozdaniach jednostek zależnych:

Spółka	Data opinii	Audytork	Rodzaj opinii
INTERBUD - BUDOWNICTWO Spółka Akcyjna	29 kwietnia 2016 roku	DORADCA Spółka z o.o.	Bez zastrzeżeń z objaśnieniem
INTERBUD – CONSTRUCTION Spółka Akcyjna	29 kwietnia 2016 roku	DORADCA Spółka z o.o.	Bez zastrzeżeń i objaśnień

Objaśnienie zamieszczone w opinii dotyczącej sprawozdania finansowego INTERBUD - BUDOWNICTWO Spółka Akcyjna dotyczy informacji na temat kontynuacji działalności, która jest ściśle uzależniona od sytuacji finansowej jednostki dominującej, tj. „INTERBUD-LUBLIN” SA w Lublinie.

Sprawozdania jednostkowe Spółek zależnych:

- RUPES Spółka z o.o. w Lublinie,
- IB – Nieruchomości Spółka z o.o. w Lublinie,
- INTERBUD – APARTMENTS Spółka z o.o. w Lublinie,

nie podlegały obowiązkowi badania przez niezależnego biegłego rewidenta. Udział tych sprawozdań jest nieistotny dla zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sprawozdania finansowe tych jednostek objęto właściwymi procedurami rewizyjnymi w ramach badania sprawozdania skonsolidowanego Grupy Kapitałowej.

## 7. Dostępność danych i oświadczenia jednostki dominującej Grupy Kapitałowej

Zakres i sposób przeprowadzonego przez nas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie został w żaden sposób ograniczony. Zarząd jednostki dominującej zgodnie z art. 67 ustawy o rachunkowości udostępnił biegłemu rewidentowi sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, dokumentację konsolidacyjną i pozostałe wymagane dokumenty oraz udzielił informacji niezbędnych do wyrażenia opinii o zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto Zarząd jednostki dominującej złożył oświadczenie o:

- kompletnym ujęciu informacji w dokumentacji konsolidacyjnej,
- kompletności, prawidłowości i rzetelności skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedłożonego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych oraz innych zdarzeń, które mogą rzutować na przyszłą sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej,
- kompletności ujawnionych do badania zdarzeń po dacie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, mogących mieć wpływ na trafność formułowanych opinii i ustaleń raportu z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W otrzymanym przez nas pisemnym oświadczeniu Zarząd jednostki dominującej potwierdził, że zgodnie z jego wiedzą i najlepszą wiarą w Grupie Kapitałowej przestrzegano wszelkich przepisów prawa, których naruszenie mogłoby w sposób istotny wpłynąć na zbadane przez nas skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Zobowiązania warunkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy zostały zaprezentowane przez jednostkę dominującą w nocie nr 34 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, natomiast zabezpieczenia na majątku Grupy w nocie 33.

W trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego metodami właściwymi dla rewizji finansowej nie stwierdziliśmy zdarzeń wskazujących na naruszenie prawa, które mogłyby stanowić podstawę do wszczęcia postępowania karnego przez powołane do tego organy.



## II. Analiza sytuacji majątkowej i finansowej

Analizą objęto dane finansowe wynikające ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz wskaźników finansowych w roku badanym i w roku poprzednim. Założenia oraz zestawienia tabelaryczne przyjęte do analizy sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej za lata 2014–2015 zawiera załącznik do niniejszego raportu.

Analizę sytuacji majątkowo-finansowej przeprowadzono na podstawie lat 2014-2015, ponieważ dane za rok 2013 są nieporównywalne z uwagi na brak przekształcenia tych danych w zakresie działalności niekontynuowanej.

Kluczowe wskaźniki charakteryzujące sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej zostały przedstawione w tabeli:

Wyszczególnienie	j.m.	2014	2015
<b>Podstawowe wielkości bilansowe</b>			
Suma bilansowa	tys. zł	136.197,6	108.294,8
Aktywa netto	tys. zł	19.813,4	27.451,5
Kapitał pracujący	tys. zł	8.390,4	(-) 7.704,4
<b>Podstawowe wielkości wynikowe</b>			
Przychody ze sprzedaży	tys. zł	20.761,5	49.147,5
Wynik netto z działalności kontynuowanej	tys. zł	(-) 6.521,9	6.449,4
Wynik netto (działalność kontynuowana i niekontynuowana)	tys. zł	(-) 23.758,8	7.638,1
<b>Wskaźniki płynności</b>			
Wskaźnik ogólnej płynności		1,09	0,89
Wskaźnik szybkiej płynności I		0,23	0,12
<b>Wskaźniki wspomagania finansowego</b>			
Wskaźnik zadłużenia ogólnego	%	85,5	74,7
Wskaźnik „złotej” reguły bilansowej	%	126,0	84,1
Wskaźnik trwałości struktury finansowania	%	29,9	37,8
<b>Wskaźniki rentowności</b>			
Rentowność sprzedaży mierzona zyskiem operacyjnym z działalności kontynuowanej	%	-	27,5
Rentowność sprzedaży mierzona zyskiem netto z działalności kontynuowanej	%	-	15,5
<b>Wskaźniki rynku kapitałowego</b>			
Średnioważona liczba akcji w okresie	tys. szt.	7.016	7.016
Cena rynkowa akcji (kurs zamknięcia na dzień kończący rok)	zł	1,05	0,64
P/E		-	0,59
P/BV (cena rynkowa akcji/wartość księgowa)		0,37	0,16

Zmiany w stanie najistotniejszych pozycji skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz wskaźników charakteryzujących działalność Grupy Kapitałowej zostały opisane poniżej:



- suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2015 roku zmniejszyła się o 20,5% w stosunku do stanu na koniec 2014 roku;
- zwiększenie o 80,0% odnotowano po stronie nieruchomości inwestycyjnych, tj. o 19.122,5 tys. zł, między innymi w związku z poniesieniem nakładów na te inwestycje w wysokości 11.504,5 tys. zł oraz z wyceną tych nieruchomości do wartości godziwej w wysokości 11.703,8 tys. zł;
- zmniejszenie wartości aktywów wynikało ze spadku zapasów o 37,4% w związku z zakończeniem prowadzonych projektów deweloperskich i ich sprzedażą oraz należności krótkoterminowych o 63,8% w związku z dokonaniem odpisów aktualizujących należności w wysokości 3.756,1 tys. zł oraz spłatą tych należności;
- po stronie pasywów kapitał własny wzrósł o 38,6% na skutek osiągniętego zysku za rok 2015 w wysokości 7.638,1 tys. zł;
- w związku z wypowiedzeniem przez bank części kredytów istotnie zmniejszyła się wartość zobowiązań długoterminowych;
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania zmniejszyły się o 30,5% w stosunku do końca roku ubiegłego, głównie na skutek rozliczenia zaliczek otrzymanych na dostawy;
- wskaźniki płynności kształtują się na bardzo niskim poziomie i informują o istotnych problemach Grupy Kapitałowej w zakresie możliwości bieżącego regulowania zobowiązań;
- w roku 2015 Zarząd jednostki dominującej podjął decyzję o niekontynuowaniu działalności w zakresie świadczenia usług budowlano-montażowych, w związku z tym przychody i koszty z działalności niekontynuowanej zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów odrębnie od działalności kontynuowanej;
- przychody z działalności kontynuowanej zwiększyły się w stosunku do 2014 roku o 136,7%;
- wskaźniki rentowności zaprezentowane powyżej, a także w załączniku do niniejszego raportu, dotyczą wyłącznie przychodów i wyników w zakresie działalności kontynuowanej;
- rentowność sprzedaży mierzona zyskiem operacyjnym ukształtowała się wysokim poziomem, jednak istotny wpływ na wysokość tego wskaźnika miała wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej.

### III. Kontynuacja działalności

W dniu 21 grudnia 2015 roku Zarząd jednostki dominującej złożył w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku wniosek o ogłoszenie upadłości jednostki dominującej i jednostki zależnej INTERBUD – BUDOWNICTWO SA z możliwością zawarcia układu. Powyższy wniosek stanowił odpowiedź na wniosek jednego z wierzycieli o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej „INTERBUD-LUBLIN” SA i INTERBUD – BUDOWNICTWO SA, złożony w dniu 2 grudnia 2015 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy założeniu kontynuowania działalności Spółek tworzących Grupę Kapitałową, o czym Zarząd jednostki dominującej poinformował w punkcie 5 zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Kontynuacja działalności jest uzależniona od akceptacji propozycji układowych (opisanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i komunikatach bieżących jednostki dominującej) złożonych przez jednostkę dominującą i jednostkę zależną wierzycielom i instytucjom finansującym.

## IV. Część szczegółowa raportu

### 1. Zasady rachunkowości Grupy Kapitałowej

Polityka rachunkowości Grupy Kapitałowej została przedstawiona w punkcie 7 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku.

### 2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, metody konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej INTERBUD - LUBLIN zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami.

Jednostka dominująca sporządziła dokumentację konsolidacyjną zgodnie z przepisami rozdziału 6 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (DzU z 2009 roku, nr 169, poz. 1327), obejmującą:

- sprawozdania finansowe jednostek powiązanych,
- korekty i wyłączenia dokonywane podczas konsolidacji, niezbędne do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz obliczenia wartości firmy.

Podczas badania nie stwierdziliśmy nieprawidłowości dokumentacji konsolidacyjnej mogących mieć istotny wpływ na zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które nie zostałyby usunięte.

### 3. Metoda konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2015 rok, jak i lata poprzednie, zostało sporządzone metodą konsolidacji pełnej.

### 4. Charakterystyka skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Struktura aktywów i pasywów Grupy Kapitałowej została przedstawiona w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku. Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

W roku 2015 jednostka dominująca dokonała zmian zasad wyceny w zakresie nieruchomości inwestycyjnych. Obecnie nieruchomości te są wyceniane w wartości godziwej. W związku z tym w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów rozpoznała zysk, po uwzględnieniu podatku odroczonego w wysokości 9.480,1 tys. zł.

Charakterystyka pozycji kształtujących wynik działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN została przedstawiona w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku.

W 2015 Zarząd jednostki dominującej postanowił o tym, iż w kolejnych latach nie będzie kontynuował działalności w zakresie świadczenia usług budowlano-montażowych. W związku z tym w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów przychody i koszty za rok 2015 oraz okres porównywalny w zakresie tej działalności



zostały zaprezentowane jako działalność zaniechana. Szczegółowe informacje w zakresie przychodów i kosztów działalności zaniechanej zostały przedstawione w punkcie 32 dodatkowych not objaśniających.

#### 4.1. Konsolidacja kapitałów

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej. Wyliczenia pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających procentowemu udziałowi jednostki dominującej w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego. Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

#### 4.2. Wartość firmy jednostek zależnych

Jednostka dominująca wykazała w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartość firmy w kwocie 1.100.038,63 zł. Kwota ta wynika z poniżej przedstawionego wyliczenia:

– cena nabycia udziałów	4.227.651,00 zł
– aktywa netto na dzień nabycia	2.459.956,62 zł
– ustalona wartość firmy	1.767.694,38 zł
– odpisy aktualizujące	667.655,75 zł
<b>Wartość firmy po uwzględnieniu odpisów</b>	<b>1.100.038,63 zł</b>

Jednostka dominująca, zgodnie z postanowieniami MSR 36 ust. 86 dokonała odpisu wartości firmy proporcjonalnie do zbytej wartości ośrodków wypracowujących przepływy pieniężne.

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących:

– odpisy dokonane w 2013 roku	508.304,67 zł
– odpisy dokonane w 2014 roku	131.888,89 zł
– odpisy dokonane w 2015 roku	27.462,19 zł
<b>Razem</b>	<b>667.655,75 zł</b>

#### 4.3. Wyłączenia i korekty konsolidacyjne

Wyłączenia i korekty konsolidacyjne dotyczą:

- udziałów i kapitałów w jednostkach zależnych,
- wzajemnych rozrachunków (należności, zobowiązań, pożyczek) jednostek objętych konsolidacją,
- obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją,
- zysków zawartych w aktywach.

Dokonane wyłączenia i korekty konsolidacyjne są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną i zostały prawidłowo ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej.

#### 4.4. Pozostałe elementy skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W roku 2015 Grupa Kapitałowa sporządziła pozostałe elementy skonsolidowanego sprawozdania finansowego (skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, a także dodatkowe noty objaśniające) kompletnie i zgodnie z przepisami określonymi w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez Unię Europejską. Stwierdzono wewnętrzną spójność pomiędzy poszczególnymi elementami zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.



## 5. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Zarząd jednostki dominującej sporządził i dołączył do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku. Informacje i dane liczbowe zawarte w tym sprawozdaniu są zgodne z danymi zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i zawierają zakres ujawnień zgodny z art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

Informacje wynikające ze sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej uwzględniają także odpowiednie postanowienia rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tj. DzU z 2014 r., poz. 133).

## V. Podsumowanie badania i ustalenia końcowe

Podsumowanie wyników badania zawiera opinia, stanowiąca odrębny dokument.

W toku badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie ujawniono nieprawidłowości, które mogłyby rzutować w sposób istotny na prawidłowość informacji wykazanych w tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W trakcie przeprowadzania badania nie zauważyliśmy faktów wskazujących, że nastąpiło naruszenie przepisów prawa mogące mieć wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Uzyskaliśmy też pisemne potwierdzenie od Zarządu jednostki dominującej i Zarządów Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, iż w ciągu badanego okresu w Spółkach Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN nie zostały złamane przepisy prawa.

Niniejszy raport zawiera 13 stron kolejno ponumerowanych oraz załącznik stanowiący integralną część niniejszego raportu. Każda ze stron została oznaczona podpisem kluczowego biegłego rewidenta.

Anna Żurek, nr w rejestrze 9954

Biegły rewident Grupy, kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie w imieniu:

DORADCA

Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Spółka z o.o.  
nr 232

Stefan Czerwiński, nr w rejestrze 9449

Biegły rewident, Prezes Zarządu

DORADCA

Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Spółka z o.o.  
nr 232

Lublin, dnia 29 kwietnia 2016 roku

## Zestawienia tabelaryczne analizy sytuacji majątkowej i finansowej za lata 2014–2015

### Wykaz tabel

- Tabela 1. Zestawienie skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej na dzień: 31 grudnia 2014 roku, 31 grudnia 2015 roku.
- Tabela 2. Podstawowe wielkości bilansowe i wskaźniki ekonomiczne.
- Tabela 3. Zestawienie skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów za lata: 2014, 2015.
- Tabela 4. Wskaźniki rentowności i efektywności wykorzystania zasobów.
- Tabela 5. Zestawienie skonsolidowanych sprawozdań z przepływów pieniężnych za lata: 2014, 2015.

Tabela 1. Zestawienie skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej na dzień: 31.12.2014, 31.12.2015 w zł

Wyszczególnienie	31.12.2014 (I)		31.12.2015 (II)		Dynamika (rok poprzedni = 100%)	
	wartość		wartość		III	
	1	2	3	4	5	6
<b>AKTYWA</b>						
<b>Aktywa trwałe (dlugoterminowe)</b>		32 265 579,19	23,69%	48 600 263,23	44,9%	150,6%
Rzeczowe aktywa trwałe		4 991 480,59	3,7%	3 614 054,74	3,3%	72,4%
Wartość firmy		1 127 500,82	0,8%	1 100 038,63	1,0%	97,6%
Wartości niematerialne		33 299,15	0,0%	9 958,52	0,0%	29,9%
Nieruchomości inwestycyjne		23 910 203,45	17,6%	43 032 666,84	39,7%	180,0%
Długoterminowe aktywa finansowe		35 000,00	0,0%	35 000,00	0,0%	100,0%
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		2 168 095,18	1,6%	808 544,50	0,7%	37,3%
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>		103 931 983,39	76,31%	59 694 502,37	55,1%	57,4%
Zapasy		81 939 191,59	60,2%	51 299 111,71	47,4%	62,6%
Należności krótkoterminowe		21 042 029,81	15,4%	7 618 608,09	7,0%	36,2%
Aktywa z tytułu wyceny kontraktów		351 639,27	0,3%			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		599 122,72	0,4%	776 782,57	0,7%	129,7%
<b>Suma aktywów</b>		<b>136 197 562,58</b>	<b>100,0%</b>	<b>108 294 765,60</b>	<b>100,0%</b>	<b>79,5%</b>
<b>PASYWA</b>						
<b>Kapitał własny</b>		19 813 388,78	14,5%	27 451 477,60	25,3%	138,6%
Kapitał podstawowy		701 600,00	0,5%	701 600,00	0,6%	100,0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		28 263 664,90	20,8%	28 263 664,90	26,1%	100,0%
Zyski zatrzymane		-9 151 876,12	-6,7%	-1 513 787,30	-1,4%	16,5%
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		116 384 173,80	85,5%	80 843 288,00	74,7%	69,5%
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		20 842 582,59	15,3%	13 444 353,04	12,4%	64,5%
Oprocentowane kredyty		20 593 085,05	15,1%	13 401 388,12	12,4%	65,1%
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		53 793,90	0,0%	18 264,18	0,0%	34,0%
Zobowiązania z tytułu leasingu		195 703,64	0,1%	24 700,74	0,0%	12,6%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		95 541 591,21	70,1%	67 398 934,96	62,2%	70,5%
Bieżąca część oprocentowanych kredytów bankowych		21 235 265,72	15,6%	31 870 620,36	29,4%	150,1%
Zobowiązania z tytułu leasingu		6 111 305,88	4,5%	181 545,15	0,2%	3,0%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		28 188 480,34	20,7%	23 724 852,52	21,9%	84,2%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego				427 055,00	0,4%	
Pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych		1 537 867,21	1,1%			
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		500 577,85	0,4%	215 045,29	0,2%	43,0%
Rezerwy pozostałe		13 232 323,33	9,7%	8 037 866,96	7,4%	60,7%
Pozostałe zobowiązania		24 735 770,88	18,2%	2 941 949,68	2,7%	11,9%
<b>Suma pasywów</b>		<b>136 197 562,58</b>	<b>100,0%</b>	<b>108 294 765,60</b>	<b>100,0%</b>	<b>79,5%</b>



Tabela 2. Podstawowe wielkości bilansowe i wskaźniki ekonomiczne

Lp	Nazwa wskaźnika (wielkości)	Sposób wyliczenia (przyjęty wzór)	Wskaźnik (wielkość) ustalony za:		Zmiany wskaźnika (wielkości)
			2014 (I)	2015 (II)	
Dynamika (rok poprz. =100%)					
Podstawowe wielkości bilansowe					
1	Aktywa netto (księgowa wartość)	kapitał własny	19 813 388,78	27 451 477,60	138,6%
2	Kapitał stały	kap. własny + zob. długoterminowe	40 655 971,37	40 895 830,64	100,6%
3	Kapitał pracujący	kapitał stały - aktywa trwałe	8 390 392,18	-7 704 432,59	
Statyczne wskaźniki płynności finansowej					
4	Wskaźnik ogólnej płynności	$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	1,09	0,89	-0,20
5	Wskaźnik szybkiej płynności I	$\frac{\text{płynne aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	0,23	0,12	-0,11
6	Wskaźnik szybkiej płynności II	$\frac{\text{aktywa fin. krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	0,01	0,01	
Wskaźniki wspomagania finansowego (wyplacalności) i struktury kapitałowo-majątkowej					
7	Wskaźnik zadłużenia ogólnego	$\frac{\text{zobowiązania ogółem}}{\text{aktywa ogółem}}$	85,5%	74,7%	-10,8
8	Wskaźnik sfinansowania majątku kap. własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa ogółem}}$	85,5%	74,7%	-10,8
9	Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym (wsk. zaangażowania kapitału własnego)	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$	360,7%	166,3%	-194,4
10	Samofinansowanie majątku obrotowego (wskaźnik zastosowania kapitału obcego)	$\frac{\text{zobowiązania bieżące}}{\text{aktywa obrotowe}}$	91,9%	112,9%	21,0
11	Wskaźnik "złotej" reguły bilansowej	$\frac{\text{kapitały stałe}}{\text{aktywa trwałe}}$	126,0%	84,1%	-41,9
12	Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitały stałe}}{\text{pasywa ogółem}}$	29,9%	37,8%	7,9
13	Wskaźnik unieruchomienia środków	$\frac{\text{aktywa trwałe}}{\text{aktywa ogółem}}$	23,7%	44,9%	21,2

**Tabela 3. Zestawienie skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów za lata: 2014, 2015 w zł**

**Wariant kalkulacyjny**

Wyszczególnienie	2014 (I)		2015 (II)		struktura	III
	wartość	2	wartość	4		
1	2	3	4	5	6	6
<b>Działalność kontynuowana</b>						
Przychody ogółem	50 835 267,55	100,0%	63 567 920,04	100,0%	100,0%	125,0%
Koszty ogółem	58 483 443,08	100,0%	54 183 712,76	100,0%	100,0%	92,6%
Przychody ze sprzedaży produktów i towarów	20 761 545,95	40,8%	49 147 546,26	77,3%	77,3%	236,7%
Koszty sprzedanych produktów i towarów	15 430 088,87	26,4%	37 244 166,92	68,7%	68,7%	241,4%
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>5 331 457,08</b>	<b>x</b>	<b>11 903 379,34</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>223,3%</b>
Pozostałe przychody operacyjne	29 995 167,22	59,0%	13 930 571,74	21,9%	21,9%	46,4%
Koszty sprzedaży	694 502,07	1,2%	224 409,01	0,4%	0,4%	32,3%
Koszty ogólnego zarządu	7 342 320,07	12,6%	6 272 431,06	11,6%	11,6%	85,4%
Pozostałe koszty operacyjne	30 027 667,57	51,3%	5 817 379,89	10,7%	10,7%	19,4%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-2 737 865,41</b>	<b>x</b>	<b>13 519 731,12</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	
Przychody finansowe	78 554,38	0,2%	489 802,04	0,8%	0,8%	623,5%
Koszty finansowe	4 988 864,50	8,5%	4 625 325,88	8,5%	8,5%	92,7%
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>-7 648 175,53</b>	<b>x</b>	<b>9 384 207,28</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	
Podatek dochodowy	-1 258 198,27	x	2 907 319,91	x	x	20,8%
Odpis wartości firmy	131 888,89	x	27 462,19	x	x	
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-6 521 866,15</b>	<b>x</b>	<b>6 449 425,18</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	
<b>Działalność niekontynuowana</b>						
Zysk (strata) z działalności niekontynuowanej	-17 236 971,13	x	1 188 663,64	x	x	
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>-23 758 837,28</b>	<b>x</b>	<b>7 638 088,82</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	
Inne całkowite dochody za rok obrotowy		x		x	x	
<b>Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy</b>	<b>-23 758 837,28</b>	<b>x</b>	<b>7 638 088,82</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	



Tabela 4. Wskaźniki rentowności i efektywności wykorzystania zasobów

Lp	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia (przyjęty wzór)	Zmiany wskaźnika	
			2014 (I)	2015 (II)
Wskaźniki rentowności				
1	Rentowność sprzedaży mierzona zyskiem netto z działalności kontynuowanej	$\frac{\text{zysk netto z dział. kont. przychód ze sprzedaży}}{\text{zysk na działalności operac. z dział. kont. przychód ze sprzedaży}}$	-114,4%	15,5%
2	Rentowność sprzedaży mierzona zyskiem operacyjnym z działalności kontynuowanej	$\frac{\text{zysk netto z dział. kont. majątek (aktywa) ogółem}}{\text{zysk netto z dział. kont. przychód ze sprzedaży}}$	-13,2%	27,5%
3	Rentowność majątku	$\frac{\text{zysk netto z dział. kont. przychód ze sprzedaży}}{\text{zysk netto z dział. kont. przychód ze sprzedaży}}$	-17,4%	7,1%
4	Rentowność kapitału ogółem	$\frac{\text{zysk netto z dział. kont. przychód ze sprzedaży}}{\text{zysk netto z dział. kont. przychód ze sprzedaży}}$	-15,0%	8,8%
5	Rentowność kapitału własnego	$\frac{\text{zysk netto z dział. kont. przychód ze sprzedaży}}{\text{zysk netto z dział. kont. przychód ze sprzedaży}}$	-119,9%	27,8%
6	Dźwignia finansowa	$\frac{\text{rentowność kapitału własnego} - \text{rentowność kapitału ogółem}}{\text{rentowność kapitału ogółem}}$	-104,9	19,0
				123,9

Tabela 5. Zestawienie skonsolidowanych sprawozdań z przepływów pieniężnych za lata: 2014, 2015

Wyszczególnienie					Dynamika (rok poprz. = 100%)	
	2014 (I)		2015 (II)		II/I	
	wartość	struktura	wartość	struktura	5	6
I. Zysk (strata) brutto	-24 885 146,66	-570,3%	10 545 408,73	128,5%		
II. Korekty o pozycje:	29 248 849,50	670,3%	-2 340 512,56	-28,5%		
Odpis wartości firmy			27 462,19	0,3%		
Amortyzacja	1 042 801,63	23,9%	1 034 544,82	12,6%		99,2%
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych						
Odsetki i dywidendy	4 038 557,17	92,5%	2 680 423,30	32,7%		66,4%
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-7 679 312,53	-176,0%	751 920,86	9,2%		
Zmiana stanu należności	17 741 533,54	406,6%	8 147 549,50	99,3%		45,9%
Zmiana stanu zapasów	-13 071 733,71	-299,6%	30 640 080,15	373,4%		
Zmiana stanu zobowiązań	19 136 890,53	438,5%	-27 216 932,93	-331,7%		
Zmiana stanu aktywów z tytułu kontraktów	5 460 991,95	125,1%	351 639,27	4,3%		6,4%
Zmiana stanu rezerw	111 845,71	2,6%	-5 515 518,65	-67,2%		
Podatek dochodowy zapłacony	929 408,00	21,3%				
Zmiana stanu pasywów z tytułu kontraktów	1 537 867,21	35,2%	-1 537 867,21	-18,7%		
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej			-11 703 813,86	-142,6%		
III. Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej	4 363 702,84	100,0%	8 204 896,17	100,0%		188,0%
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	274 370,41	0,8%	222 688,18	-37,6%		81,2%
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych	3 300,00	0,0%				
Splata udzielonych pożyczek			2 030 877,69	912,0%		
Odsetki uzyskane			33,69	0,0%		
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	35 328 625,00	105,2%	3 482 340,00	-587,6%		9,9%
Wydatki na nabycie środków trwałych	-115 782,09	-42,2%	-90 727,38	-40,7%		78,4%
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	-1 908 818,58	-695,7%	-6 237 834,81	-2801,2%		326,8%
Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej	33 581 694,74	x	-592 622,63	x		
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej						
Kredyty i pożyczki udzielone	542 843,51	-1,4%	7 574 324,79	-101,9%		1395,3%
Splaty kredytów i pożyczek	-35 765 729,43	90,0%	-12 497 006,27	168,1%		34,9%
Platności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-383 571,79	1,0%	-132 651,15	1,8%		34,6%
Odsetki zapłacone	-4 137 590,42	10,4%	-2 379 281,06	32,0%		57,5%
Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej	-39 744 048,13	x	-7 434 613,69	x		18,7%
Przepływy pieniężne netto razem	-1 798 650,55	x	177 659,85	x		