



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
**Z DZIAŁALNOŚCI „INTERBUD-LUBLIN” S.A.**  
w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku

Lublin  
data publikacji - 21 marca 2014 roku

## **Spis treści**

<b>1</b>	<b>Podstawowe informacje o „INTERBUD-LUBLIN” S.A.</b>	<b>4</b>
1.1	Podstawowe dane	4
1.2	Opis Emitenta	4
1.3	Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki	4
1.3.1	Powiązania kapitałowe	4
1.3.2	Powiązania osobowe	5
1.4	Informacja o posiadanych oddziałach	5
1.5	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jego Grupy Kapitałowej	6
<b>2</b>	<b>Działalność Emitenta</b>	<b>6</b>
2.1	Opis działalności Emitenta	6
2.1.1	Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach	6
2.1.2	Struktura sprzedaży Emitenta	7
2.1.3	Informacja o rynkach zbytu oraz źródłach zaopatrzenia	9
2.2	Informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki	11
2.3	Informacja o istotnych transakcjach zawartych przez spółkę z podmiotami powiązanymi	11
2.4	Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2013 roku poręczeniach i gwarancjach	12
2.4.1	Poręczenia i gwarancje udzielone przez Spółkę	12
2.4.2	Poręczenia i gwarancje udzielone Spółce	14
2.5	Informacje o kredytach i pożyczkach	16
2.6	Istotne zdarzenia, które miały miejsce w okresie sprawozdawczym	18
2.7	Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	21
<b>3</b>	<b>Sytuacja finansowa Emitenta</b>	<b>22</b>
3.1	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych	22
3.2	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za 2013 rok	24
3.3	Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi	25
3.4	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	25
3.5	Wykorzystanie środków z emisji	25
3.6	Prognozy wyników finansowych	25
<b>4</b>	<b>Perspektywy rozwoju Emitenta</b>	<b>26</b>
4.1	Opis perspektyw rozwoju	26
4.2	Strategia „INTERBUD-LUBLIN” S.A.	27
4.3	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Emitenta	27
4.3.1	Czynniki zewnętrzne	27
4.3.2	Czynniki wewnętrzne	28
4.4	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń oraz stopnia, w jakim Spółka jest na nie narażona	29
4.4.1	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność	29
4.4.2	Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki	30
4.4.3	Identyfikacja ryzyka finansowego	33
<b>5</b>	<b>Władze</b>	<b>34</b>
5.1	Zarząd	34
5.1.1	Skład	34
5.1.2	Opis zmian w składzie Zarządu w 2013 roku	34
5.1.3	Wynagrodzenie	34
5.2	Rada Nadzorcza	35

5.2.1	Skład.....	35
5.2.2	Opis zmian w składzie Rady Nadzorczej w 2013 roku .....	35
5.2.3	Wynagrodzenie .....	35
5.3	Akcje Emitenta posiadane przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	36
5.4	Umowy z osobami zarządzającymi .....	37
<b>6</b>	<b>Akcje i akcjonariat.....</b>	<b>37</b>
6.1	Kapitał zakładowy .....	37
6.2	Akcjonariat .....	37
6.3	Akcje własne .....	38
6.4	Umowy dotyczące akcjonariuszy i obligatariuszy .....	38
<b>7</b>	<b>Pozostałe informacje.....</b>	<b>38</b>
7.1	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej. ....	38
7.2	Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych .....	39
7.3	Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych .....	39
7.4	Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego .....	39
7.5	Prace badawczo – rozwojowe.....	40
7.6	Zatrudnienie .....	40
7.7	Zasady sporządzenia sprawozdania finansowego za 2013 rok.....	40
<b>8</b>	<b>Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego przez Emitenta w 2013 roku .....</b>	<b>40</b>
8.1	Odstąpienie od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego .....	41
8.2	Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem.....	42
8.3	Wskazanie znaczących akcjonariuszy .....	43
8.3.1	Struktura akcjonariatu.....	43
8.3.2	Kapitał zakładowy „INTERBUD-LUBLIN” S.A. ....	44
8.4	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.....	44
8.5	Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu oraz przenoszenia prawa własności akcji .....	44
8.6	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień .....	44
8.6.1	Zarząd.....	44
8.6.2	Rada Nadzorcza .....	46
8.6.3	Komitety wewnętrzne.....	47
•	Komitety wewnętrzne.....	47
•	Komitety wewnętrzne.....	48
8.7	Opis zasad zmiany statutu Spółki .....	48
8.8	Sposób działania Walnego Zgromadzenia .....	49
8.8.1	Sposób działania Walnego Zgromadzenia .....	49
8.8.2	Uprawnienia akcjonariuszy .....	50
8.9	Zasadnicze uprawnienia Walnego Zgromadzenia .....	51
8.10	Skład osobowy organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących Spółkę .....	52
<b>9</b>	<b>Kontakt do Spółki .....</b>	<b>52</b>

# 1 Podstawowe informacje o „INTERBUD-LUBLIN” S.A.

## 1.1 Podstawowe dane

Nazwa:	„INTERBUD-LUBLIN” Spółka Akcyjna
Forma prawna przedsiębiorstwa:	Spółka Akcyjna
Organ rejestrowy:	Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku - VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS:	0000296176
Adres:	ul. Turystyczna 36, 20 - 207 Lublin
Tel:	(081) 745 07 97
Fax:	(081) 746 44 65
Nr REGON:	008020841
Kapitał akcyjny zarejestrowany w KRS:	701.600,00 zł

## 1.2 Opis Emitenta

Firma „INTERBUD-LUBLIN” S.A. (dalej jako: Emitent, Spółka, Interbud-Lublin) powstała w 1987 roku jako przedsiębiorstwo robót budowlanych. W kolejnych latach rozszerzała stopniowo działalność o branżę sanitarną, elektryczną oraz ogólnobudowlaną. Przedsiębiorstwo oferuje usługi w zakresie budowy obiektów mieszkaniowych, przemysłowych, handlowych, inżynierskich i ochrony środowiska, a jako generalny wykonawca specjalizuje się też w remontach i modernizacjach obiektów użyteczności publicznej. W sposób kompleksowy realizuje inwestycje, pełniąc funkcję zarówno generalnego wykonawcy w zakresie realizowanych robót, jak i podwykonawcy w zakresie ściśle określonych zadań, wykorzystując do tych celów wykwalifikowaną kadrę menadżerską i techniczną.

## 1.3 Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki

### 1.3.1 Powiązania kapitałowe

W 2013 roku „INTERBUD-LUBLIN” S.A. tworzył Grupę Kapitałową wraz z dwoma podmiotami zależnymi, tj. spółką „IB-Nieruchomości” Sp. z o.o. oraz RUPES Sp. z o.o. Wszystkie spółki wskazane powyżej podlegają konsolidacji.

Podmiotem zależnym w stosunku do spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. jest RUPES Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie (RUPES), w której Emitent posiada 900 udziałów o łącznej wartości 450.000,00 zł, stanowiących 100% kapitału zakładowego, co odpowiada 100% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki. Emitent nabył ww. udziały w RUPES w dniu 14 kwietnia 2012 roku. RUPES Sp. z o.o. została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000251107 w dniu 15 lutego 2006 roku. Początkowo Spółka zajmowała się obrotem nieruchomościami. Następnie spółka prowadziła działalność związaną ze wznoszeniem budynków i obsługą rynku nieruchomości. Jedynym zadaniem inwestycyjnym realizowanym przez RUPES była budowa budynku biurowego, który jest położony na działkach przy ul. Żwirki i Wigury oraz Al. Racławickiej (Śródmieście) w Lublinie. Wzniesiony budynek ma charakter usługowo-mieszkalny z

trzy poziomowym garażem podziemnym. Uzyskał on pozwolenie na użytkowanie 22 listopada 2012 r. Obecnie RUPES Sp. z o.o. zajmuje się komercjalizacją lokali w tym budynku.

Podmiotem zależnym w stosunku do spółki "INTERBUD-LUBLIN" S.A. jest również „IB-NIERUCHOMOŚCI” Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie – dawniej Interbud-Willowa Sp. z o.o. (IB Nieruchomości), w której Emitent posiada 100 udziałów o łącznej wartości 100.000,00 zł, stanowiących 100% kapitału zakładowego, co odpowiada 100% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki.

IB-Nieruchomości zajmuje się kompleksowymi usługami w zakresie profesjonalnego zarządzania nieruchomościami. Spółka zależna 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.

Spółka zależna zatrudnia licencjonowanych zarządców nieruchomości oraz administratorów z wieloletnim doświadczeniem w zakresie obsługi wspólnot mieszkaniowych jak i obiektów komercyjnych.

Działalność IB-Nieruchomości jest odpowiedzią na rosnące potrzeby rynku w zakresie profesjonalnego zarządzania, administrowania, obsługi księgowej, prawnej i nadzoru technicznego nad powierzonymi nieruchomościami.

W dniu 28 lutego 2013 roku utworzone zostały dwie spółki celowe z udziałem Emitenta, tj. Słoneczna Dąbrowa Sp. z o.o. (Słoneczna Dąbrowa) o kapitale zakładowym w wysokości 10 tys. zł, w której Emitent posiada 33% udziałów oraz Słoneczny Park Sp. z o.o. (Słoneczny Park) o kapitale zakładowym w wysokości 10 tys. zł w której Emitent posiada 50% udziałów.

Obecnie ww. podmioty nie prowadzą działalności operacyjnej.

Podmiotem dominującym wobec Spółki "INTERBUD-LUBLIN" S.A. jest główny akcjonariusz Pan Witold Matacz, który posiada bezpośrednio 3.854.006 akcji stanowiących 54,93% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 7.547.606 głosów, co stanowi 65,46% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Emitent posiada 300 sztuk akcji imiennych uprzywilejowanych co do głosu w spółce Lubelski Rynek Hurtowy S. A. w Lublinie. Posiadany przez Spółkę udział stanowi 0,05% kapitału zakładowego, co uprawnia do 0,1% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki.

### **1.3.2 Powiązania osobowe**

Prezes Zarządu „INTERBUD-LUBLIN” S.A. Pan Krzysztof Jaworski jest członkiem Rady Nadzorczej spółki Energopol - Lublin S.A. Dodatkowo Pan Krzysztof Jaworski pełni funkcję Prezesa Zarządu w spółce zależnej IB-Nieruchomości oraz Członka Zarządu w Słoneczna Dąbrowa oraz Słoneczny Park. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz znaczący akcjonariusz Spółki Pan Witold Matacz posiada 100% udziałów w spółce Energopol – Lublin S.A. oraz 91% udziałów w spółce Limbex Sp. z o.o.

## **1.4 Informacja o posiadanych oddziałach**

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółka nie posiadała oddziałów lub zakładów.

## **1.5 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jego Grupy Kapitałowej**

W okresie objętym niniejszym Sprawozdaniem Spółka „INTERBUD-LUBLIN” S.A. nie wprowadziła zmian w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem i Grupą Kapitałową.

## **2 Działalność Emitenta**

### **2.1 Opis działalności Emitenta**

#### **2.1.1 Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach**

Spółka zajmuje się świadczeniem kompleksowych usług budownictwa mieszkaniowego, ogólnego i przemysłowego. W sposób kompleksowy realizuje inwestycje, pełniąc funkcję zarówno generalnego wykonawcy w zakresie realizowanych robót, jak i podwykonawcy w zakresie ściśle określonych zadań, wykorzystując do tych celów wykwalifikowaną kadrę menadżerską i techniczną.

Usługi świadczone przez Spółkę to w szczególności:

1. roboty budowlane (budowa i remonty):

- budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z zagospodarowaniem terenu wokół nich,
- budynki mieszkalne socjalne z zagospodarowaniem terenu,
- budownictwo użyteczności publicznej (szkoły, szpitale, budynki biurowe, hale sportowe, hotele),
- obiekty przemysłowe (obiekty zakładów produkcyjnych, stacje paliw),
- obiekty handlowe (galerie handlowe, hale magazynowe),
- remonty obiektów zabytkowych.

2. sieci sanitarne wodociągowe i kanalizacyjne na terenach wiejskich oraz na terenach zurbanizowanych w zabudowie miejskiej:

- sieć kanalizacji sanitarnej zbierająca ścieki bytowe z obszarów zabudowanych i odprowadzająca je do oczyszczalni ścieków,
- sieć kanalizacji deszczowej zbierająca wody opadowe i odprowadzająca je do oczyszczalni wód deszczowych lub poprzez separatory służące do podczyszczania ścieków do odbiorników np. rzek, kanałów itp.,
- sieci układane w trudnych warunkach gruntowych z wysokim poziomem wody gruntowej, obniżanym przy pomocy instalacji igłofiltrowych.

3. instalacje sanitarne wewnętrzne w budynkach mieszkalnych, przemysłowych, użyteczności publicznej:

- instalacje wodociągowe,
- instalacje kanalizacji sanitarnej,
- instalacje deszczowe odprowadzające wody opadowe,

- instalacje centralnego ogrzewania wraz z kotłowniami indywidualnymi lub wymiennikownikami (węzłami przyłączeniowymi do sieci miejskiej),
- instalacje ciepłej wody użytkowej,
- instalacje gazów medycznych w obiektach szpitalnych,
- instalacje przeciwpożarowe (tryskaczowe) w obiektach przemysłowych i użyteczności publicznej,
- instalacje wentylacji i klimatyzacji wraz z montażem urządzeń (centrale wentylacyjne, nagrzewnice, wentylatory itp.).

#### 4. sieci elektroenergetyczne:

- linie zasilające obiekty budowlane,
- linie oświetlenia drogowego i ulicznego wraz z montażem punktów świetlnych tzn. słupów oświetleniowych z lampami,
- stacje transformatorowe (budowa i uruchomienie).

#### 5. instalacje elektryczne w obiektach budowlanych tj. budynkach mieszkalnych, przemysłowych, użyteczności publicznej:

- instalacje oświetleniowe,
- wewnętrzne linie zasilające (tablice rozdzielcze, instalacje zasilające),
- instalacje gniazd 230/400V,
- instalacje sygnalizacji przeciwpożarowej,
- instalacje sygnalizacji włamania i napadu,
- instalacja kontroli dostępu (np. za pomocą czytników kart zbliżeniowych) i instalacje domofonowe,
- instalacje dźwiękowego systemu ostrzegawczego,
- okablowanie strukturalne (instalacje komputerowe, telefoniczne oraz TV),
- instalacje odgromowe i połączeń wyrównawczych (zabezpieczenie przed przepięciami).

#### 6. oczyszczalnie ścieków sanitarnych w różnych technologiach,

#### 7. instalacje odprowadzania i wykorzystania gazu z wysypisk śmieci powstałego w trakcie fermentacji odpadów

Rynkowe potrzeby w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz utrzymujące się zapotrzebowanie na lokale mieszkaniowe spowodowały, że od kilku lat „INTERBUD-LUBLIN” S.A. prowadzi również działalność w branży deweloperskiej.

### 2.1.2 Struktura sprzedaży Emitenta

Sprzedaż ogółem w roku 2013 zamknęła się kwotą 144 210 tys. zł, wobec 148 970 tys. zł w roku poprzednim. Nastąpił nieznaczny spadek sprzedaży ogółem o 3,2%. Spółka w 2013 utrzymała sprzedaż w segmentach budowlanym i deweloperskim na prawie niezmiennych poziomach. Zanotowano nieznaczny spadek odpowiednio o 2,8% i 3,3% od sprzedaży ubiegłorocznej.



Tabela poniżej prezentuje wartość i dynamikę przychodów ze sprzedaży wg poszczególnych segmentów w 2013 i 2012 roku.

Poz.	Wartość i dynamika przychodów wg rodzajów	Dane za rok (w tys. zł)		Dynamika
		2013	2012	2013/2012
A	Przychody netto ze sprzedaży ogółem	144 210	148 970	96,8%
I	Przychody netto ze sprzedaży produkcji budowlano-montażowej	92 760	95 448	97,2%
II	Przychody netto ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	51 017	52 770	96,7%
III	Przychody netto ze sprzedaży pozostałej	432	751	57,5%

Dominujący udział w sprzedaży mają nadal usługi budowlano-montażowe, które stanowiły 64,3% sprzedaży ogółem Spółki. W 2013 roku nie nastąpiło zwiększenie udziału tego segmentu sprzedaży w porównaniu z rokiem 2012. Udział w sprzedaży ogółem segmentu deweloperskiego pozostał bez zmian i wynosił 35,4%.

Tabela poniżej prezentuje porównanie struktury przychodów ze sprzedaży wg poszczególnych działalności w 2013 i 2012 roku.

Poz.	Struktura przychodów wg rodzajów	Dane za rok	
		2013	2012
A	Przychody netto ze sprzedaży ogółem	100,0%	100,0%
I	Przychody netto ze sprzedaży produkcji budowlano-montażowej	64,3%	64,1%
II	Przychody netto ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	35,4%	35,4%
III	Przychody netto ze sprzedaży pozostałej	0,3%	0,5%

Z uwagi na fakt, iż prace obejmujące segment produkcji budowlano-montażowej posiadają istotnie różny zakres w zależności od realizowanej budowy, prezentacja informacji nt. ilościowej sprzedaży w obrębie tego segmentu mogłaby wprowadzić w błąd co do realnych zmian jakie miały miejsce w obrębie okresu sprawozdawczego.

Jednocześnie z uwagi na marginalne znaczenie segmentu sprzedaży pozostałej, w ocenie Emitenta, nie jest uzasadnione prezentowanie sprzedaży ilościowej objętej tym segmentem.

Mając powyższe na uwadze w tabeli poniżej Emitent prezentuje strukturę sprzedaży ilościowej dla segmentu produkcji deweloperskiej w latach 2013 -2012.

Poz.	Struktura sprzedaży ilościowej	Dane za rok		Dynamika
		2013	2012	
I	Mieszkania w budynkach wielorodzinnych	226	246	91,9%

W roku 2012 roku Spółka sprzedała 246 mieszkań, a rok 2013 zakończył się sprzedażą 226 lokali mieszkalnych. Wartość sprzedanych mieszkań i miejsc postojowych w 2013 roku wyniosła 51 017



tys. zł, i była nieznacznie mniejsza niż w 2012 roku, w którym wartość sprzedanych mieszkań i miejsc postojowych wyniosła 52 770 tys. zł.

Tabela poniżej prezentuje szczegółowe dane ze sprzedaży w segmencie deweloperskim w 2013 i 2012 roku.

Projekt	Przychody z działalności deweloperskiej					
	2013			2012		
Budynki	tys. zł	lokale	PUM	tys. zł	lokale	PUM
Os. Brzozy I Bud. A	0	0	0	2	0	0
Os. Brzozy I Bud. B	0	0	0	1	0	0
Os. Brzozy I Bud. C	0	0	0	0	0	0
Os. Botanik II Bud. 1	0	0	0	12 577	51	3 017
Os. Botanik II Bud. 2	29	0	0	305	1	47
Os. Botanik II Bud. 3	33	0	0	1 426	5	240
Os. Botanik II Bud. 4	1 968	8	503	19 616	92	4 647
Os. Botanik III	28 219	120	6 313	0	0	0
Os. Brzozy II Bud. A	241	1	61	1 090	5	266
Os. Brzozy II Bud. B	49	0	0	4 472	21	1 070
Os. Brzozy II Bud. C	3 012	13	665	7 159	37	1 724
Os. Brzozy II Bud. D	3 954	16	931	6 123	34	1 495
Os. Brzozy II Bud. E	7 402	38	1 787	0	0	0
Os. Brzozy II Bud. F	6 110	30	1 463	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>51 017</b>	<b>226</b>	<b>11 724</b>	<b>52 770</b>	<b>246</b>	<b>12 507</b>

W 2014 roku Spółka planuje sprzedać 254 mieszkania, z czego 39 z wybudowanych w roku 2013 roku

## 2.1.3 Informacja o rynkach zbytu oraz źródłach zaopatrzenia

### 2.1.3.1 Odbiorcy

Rynek zbytu dla oferowanych przez Emitenta produktów i usług jest rynkiem krajowym. Wszystkie obecnie prowadzone przez Spółkę projekty realizowane są na terytorium Polski.

Spółka nie posiada ściśle określonego grona odbiorców swoich usług i produktów. W zakresie usług budowlano-montażowych Spółka pozyskuje większość zleceń drogą uczestnictwa w przetargach, stąd też większość odbiorców to podmioty zobligowane przepisami prawa do ogłaszania przetargów publicznych.

Z kolei w przypadku działalności deweloperskiej odbiorcami usług są indywidualni nabywcy lokali mieszkalnych (osoby fizyczne).

Emitent nie jest uzależniony od żadnego z odbiorców usług i produktów Emitenta.

### 2.1.3.2 Dostawcy

Spółka posiada liczne grono dostawców. Są to zarówno firmy lokalne (z Lublina oraz jego okolic), jak i firmy o ogólnokrajowym zasięgu.

Zestawienie głównych dostawców materiałów do produkcji i towarów w 2013 roku, uszeregowanych według generowanych obrotów prezentuje poniższa tabela.

Lp.	Nazwa dostawcy	Udział w dostawach	Rodzaj dostarczanych produktów i towarów
1.	FABRYKA OKIEN SPECTRUM Sp. z o.o.	1,1%	Dostawa stolarki okiennej
2.	BUDOKRUSZ Sp. z o.o.	1,09	Dostawa betonu towarowego i zapraw murarskich
3.	KEM Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej	1,06 %	Dostawa wyrobów zbrojarskich - stal
4.	PHMB Stalmet Sp. z o.o.	1,02 %	Dostawa materiałów budowlanych
5.	B-STAL Sp. z o.o.	0,93 %	Wykonanie i dostaw prefabrykowanych zbrojeń konstrukcji żelbetowych

Najwyższy obrót w wielkości dostaw towarów i materiałów do produkcji w 2013 roku odnotowała FABRYKA OKIEN SPECTRUM Sp. z o.o. z udziałem 1,1%. Drugi co do wielkości udział w dostawach towarów i materiałów do produkcji w 2013 roku odnotowała spółka BUDOKRUSZ Sp. z o.o. z udziałem 1,09%. Pomiędzy Emitentem a wszystkimi ww. dostawcami nie zachodzą jakiegokolwiek powiązania osobowe ani kapitałowe.

Zestawienie głównych dostawców usług w 2013 roku uszeregowanych według generowanych obrotów prezentuje tabela poniżej.

Lp.	Nazwa Dostawcy	Udział w dostawach	Rodzaj dostarczanych usług budowlanych
1.	„LIMBEX” Sp. z o.o.	15,99 %	Usługi budowlano - montażowe
2.	STUMP-HYDROBUDOWA Sp. z o.o.	4,33	Usługi budowlano - montażowe
3.	P.B. Delta K Sp. z o.o.	3,8%	Usługi budowlano - montażowe
4.	ENERGO-TECH Sp. z o.o.	3,6	Usługi instalacji elektrycznych
5.	P.W. KONBUD Jacek Końko	2,94%	Usługi budowlano - montażowe

Najwyższy obrót w wielkości dostaw usług budowlanych odnotowała „Limbex” Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie z udziałem 15,99 %. Pomiędzy Emitentem a Limbex Sp. z o.o. zachodzą powiązania osobowe, które opisane zostały w punkcie *Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki*.

Podobnie jak w przypadku odbiorców Spółka nie widzi realnego zagrożenia trwałego uzależnienia się Spółki od dostawcy. Spółka utrzymuje współpracę jednocześnie z kilkoma firmami oferującymi ten sam asortyment, dzięki czemu możliwe jest regularne korzystanie z najlepszej w danym momencie oferty rynkowej.

### 2.1.3.3 Znaczący kontrahenci

Zestawienie głównych odbiorców usług budowlanych w 2013 roku uszeregowanych według generowanych obrotów prezentuje tabela poniżej.

Lp.	Nazwa odbiorcy	Udział
-----	----------------	--------

1.	Wojewódzki Szpital Specjalistyczny w Białej Podlaskiej	20,92 %
2.	Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o.	12,38%
3.	Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa	5,24%
4.	Limbex Sp. z o.o.	4,04%
5.	Zarząd Nieruchomości Komunalnych	3,31%

W 2013 roku głównym odbiorcą usług budowlanych, którego udział przekroczył 10% przychodów ze sprzedaży ogółem był Wojewódzki Szpital Specjalistyczny w Białej Podlaskiej. Wysoki udział podmiotu w przychodach Spółki ogółem (20,92%) wynika z realizacji umowy o roboty budowlane w charakterze generalnego wykonawcy, składające się na zadanie inwestycyjne pod nazwą: „Podniesienie poziomu opieki zdrowotnej i bezpieczeństwa epidemiologicznego w strefie nadgranicznej Unii Europejskiej”. O zawarciu umowy na realizację ww. inwestycji Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 20/2012 z dnia 6 czerwca 2012 roku. Pomiędzy Emitentem a Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym w Białej Podlaskiej nie zachodzą powiązania kapitałowe ani osobowe.

Drugim odbiorcą, którego udział przekroczył 10% przychodów ze sprzedaży ogółem była Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. Wysoki udział podmiotu w przychodach Spółki ogółem (12,38%) wynika z realizacji umowy o roboty budowlane w charakterze generalnego wykonawcy, w ramach realizacji przedsięwzięcia pod nazwą Patio Avenir w Warszawie. O zawarciu umowy na realizację ww. inwestycji Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 3/2012 z dnia 8 lutego 2012 roku. Pomiędzy Emitentem a Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. nie zachodzą powiązania kapitałowe ani osobowe.

W przypadku usług świadczonych w ramach działalności deweloperskiej w roku 2013 nie występowała sytuacja, w której od jednego odbiorcy pochodziło więcej niż 10% ogólnej sumy przychodów ze sprzedaży.

## **2.2 Informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki**

Informacje nt. umów znaczących dla działalności Emitenta zawartych w okresie sprawozdawczym zostały przedstawione w punkcie *Istotne zdarzenia, które miały miejsce w okresie sprawozdawczym*. Poza umowami opisanymi w tym punkcie Emitent nie zawierał innych znaczących umów ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

Jednocześnie Emitentowi nie są znane umowy znaczące dla jego działalności zawarte pomiędzy akcjonariuszami Spółki.

## **2.3 Informacja o istotnych transakcjach zawartych przez spółkę z podmiotami powiązanymi**

Informacja nt. pożyczek udzielonych spółce zależnej RUPES została zamieszczona w punkcie *Informacje o kredytach i pożyczkach* poniżej.

Jednocześnie poza ww. pożyczkami w 2013 roku Spółka nie zawarła żadnych istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

## 2.4 Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2013 roku poręczeniach i gwarancjach

### 2.4.1 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Spółkę

W 2013 roku „INTERBUD-LUBLIN” S.A. udzieliła gwarancji na zabezpieczenie kaucji wadialnych, należytego wykonania kontraktów oraz właściwego usunięcia wad i usterek za pośrednictwem banków i instytucji ubezpieczeniowych.

Poniżej zaprezentowano zestawienie poręczeń i gwarancji wadialnych, których stroną w 2013 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania była Spółka „INTERBUD-LUBLIN” S.A.

Kontrakt	Inwestor	Data obowiązywania	Kwota (tys. zł)	Data wystawienia polisy
Zaprojektowanie i wybudowanie nowej siedziby Komendy powiatowej Policji w Rykach wraz z zapleczem technicznym	Komenda wojewódzka Policji w Lublinie 20-019 Lublin ul. Narutowicza 75	07.12.2012-07.01.2013 08.01.2013-06.03.2013	250 250	27.11.2012 02.01.2013
Budowa Innowacyjnego Centrum Patologii i Terapii Zwierząt Uniwersytetu Przyrodniczego przy ul. Głębokiej 30 w Lublinie	Uniwersytet Przyrodniczy w Lublinie Ul. Akademicka 13 Pokój 54 20-950 Lublin	11.01.2013-12.03.2013 11.01.2013-12.04.2013	1 200	08.01.2013 11.03.2013
Budowa zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej w mieście Nałęczów	Gmina Nałęczów ul. Lipowa 3 24-150 Nałęczów	05.02.2013-06.03.2013	50	04.02.2013
Remont budynku Sądu Okręgowego w Lublinie przy Pl. Czechowicza 1	Sąd Okręgowy w Lublinie ul. Krakowskie Przedmieście 43 20-076 Lublin	25.04.2013-24.05.2013	250	23.04.2013
Opracowanie dokumentacji, wykonanie robót budowlanych oraz opracowanie dokumentacji rejestracyjnej lądowiska dla śmigłowców przy Wojewódzkim Szpitalu Specjalistycznym w Białej Podlaskiej	Wojewódzki Szpital Specjalistyczny w Białej Podlaskiej 21-500 Biała Podlaska ul. Terebelska 57-65	26.04.2013-25.05.2013	20	25.04.2013
Wykonanie drogi i parkingu na terenie Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego w Białej Podlaskiej.	Wojewódzki Szpital Specjalistyczny w Białej Podlaskiej 21-500 Biała Podlaska ul. Terebelska 57-65	26.04.2013-25.05.2013	5	25.04.2013
Przebudowa obiektu nr 2 na terenie Stacji Techniczno-Postojowej Kabaty w Warszawie	Metro Warszawskie Sp. z o.o. Ul. Wilczy Dół 5 02-798 Warszawa	08.05.2013-07.07.2013	200	06.05.2013

Budowa zajezdni trolejbusowej przy ul. Grygowej w Lublinie	Gmina Lublin Pl. Króla Władysława Łokietka 1 20-109 Lublin	10.05.2013-07.08.2013	750	09.05.2013
Roboty budowlane polegające na wykonaniu robót budowlano-instalacyjnych realizowanych w ramach Projektu pn.: „Adaptacja oraz wsparcie aparaturowe innowacyjnych laboratoriów naukowo badawczych Collegium Pathologicum Uniwersytetu Medycznego w Lublinie”	Uniwersytet Medyczny w Lublinie Al. Raławickie 1 20-059 Lublin	08.07.2013-06.09.2013	500	05.07.2013
Wykonanie robót budowlanych polegających na dokończeniu budowy Centrum Analityczno-Programowego dla Zaawansowanych Technologii Przyjaznych Środowisku w Lublinie – w ramach projektu „Ecotech – Complex – Człowiek, środowisko, produkcja”	Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie 20-031 Lublin Plac Marii Curie-Skłodowskiej 5	11.07.2013-09.10.2013	500	10.07.2013 04.09.2013
Wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie pomieszczeń części oddziału neurologii w ramach zadania 91339 - modernizacja oddziału neurologii i chirurgii w 1 Wojskowym Szpitalu Klinicznym z Polikliniką SPZOZ w Lublinie Al. Raławickie 23	1 Wojskowy Szpital Kliniczny z Polikliniką Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Lublinie 20-049 Lublin, Al. Raławickie 23	08.08.2013-06.09.2013	40	07.08.2013
Przebudowa i remont budynku Centrum Obsługi Zwiedzających znajdującego się na terenie Państwowego Muzeum na Majdanku	Państwowe Muzeum na Majdanku ul. Droga Męczenników Majdanka 67	16.10.2013-15.11.2013	35	14.10.2013
Zaprojektowanie i wybudowanie nowej siedziby Komendy Powiatowej Policji w Rykach wraz z zapleczem technicznym	Komenda Wojewódzka Policji w Lublinie 20-019 Lublin ul. Narutowicza 73	15.11.2013-14.12.2013	350	14.11.2013
Budowa i modernizacja infrastruktury szkolnej i sportowej w Gminie Firlej	Gmina Firlej 21-136 Firlej ul. Rynek 1	22.11.2013-21.12.2013	200	21.11.2013
Wykonanie robót budowlanych polegających na dokończeniu budowy Centrum Analityczno-Programowego dla Zaawansowanych Technologii Przyjaznych Środowisku w Lublinie – w ramach projektu „Ecotech – Complex – Człowiek, środowisko, produkcja”	Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie 20-031 Lublin Plac Marii Curie-Skłodowskiej 5	25.11.2013-23.01.2014	500	22.11.2013

Poniżej zaprezentowano zestawienie udzielonych przez Spółkę gwarancji ubezpieczeniowych należytego wykonania i usunięcia wad i usterek w 2013 roku oraz do dnia zatwierdzenia raportu rocznego.

Kontrakt	Inwestor	Data obowiązywania	Kwota (w tys. zł)	Data wystawienia polisy
Budowa traktów trolejbusowej i zasilania na ulicy Bohaterów Monte Cassino	Przedsiębiorstwo Robót Drogowych Lubartów Spółka Akcyjna ul. Krańcowa 7	08.04.2013-09.03.2014	119,7	16.04.2013

	21-100 Lubartów ( Lider Konsorcjum )	10.03.2014-22.02.2017	35,9	
Budowa budynku mieszkalnego w Warszawie przy ul. Drzymały 13	PETRO DEWELOPMENT Sp. z o.o. Ul. Jagiełły 44 02-495 Warszawa	01.08.2013-01.03.2015	435	31.07.2013
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	2 718,4	27.08.2013
		08.09.2016-08.09.2019	815,5	
Realizacja budynku A1 i A2 w Lublinie przy ul. Ks. Ludwika Zalewskiego	WIKANA Nieruchomości sp. z o.o.	15.11.2013-07.11.2016	364,1	16.12.2013
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	07.01.2014-05.02.2015	2 244	07.01.2014 +aneks 1 z 28 lutego 2014r
		06.02.2015-22.01.2020	673,2	
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	27.02.2014-05.02.2015	2 244	27.02.2014
		06.02.2015-22.01.2020	673,2	

## 2.4.2 Poręczenia i gwarancje udzielone Spółce

Poniżej przedstawiono zestawienie poręczeń i gwarancji należytego wykonania kontraktu oraz poręczeń i gwarancji właściwego usunięcia wad i usterek udzielone Spółce w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, oraz do dnia zatwierdzenia raportu rocznego.

Kontrakt	Kontrahent	Data obowiązywania	Kwota (w tys. zł)	Data wystawienia polisy
Wykonanie chodnika wzdłuż Al. Racławickiej i ul. Żwirki i Wigury oraz dojazdu i drogi wewnętrznej – budowa budynku usługowo-mieszkalnego przy ul. Żwirki i Wigury w Lublinie	Zakład Usługowo-Handlowy EKSAM M. Suszek	07.01.2013-31.12.2015	6,6	07.01.2013
Dostawa, montaż, odbiór 4 urządzeń dźwigowych do budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Szeligowskiej w Warszawie	KONE Sp. z o.o.	17.01.2013 30.04.2013	- 178,7	17.01.2013
Dostawa, montaż, odbiór 4 urządzeń dźwigowych do budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Szeligowskiej w Warszawie	KONE Sp. z o.o.	16.01.2013-30.04.2013	41,5	16.01.2013

Dostawa i montaż konstrukcji stalowych– budowa budynku usługowo-mieszkalnego przy ul. Żwirki i Wigury w Lublinie	BETSTAL Kępka i Synowie Sp.j.	17.01.2013-01.02.2016	9,1	17.01.2013
Budowa sieci i przyłączy wodno-kanalizacyjnych dla wielorodzinnych budynków mieszkalnych nr 6 i 7 przy ul. Droga Męczenników Majdanka/Doświadczalna w Lublinie	TEKAM Sp. z o.o.	14.02.2013-01.07.2013	19,8	14.02.2013
		14.02.2013-01.07.2016	8,5	
Roboty budowlane na inwestycji Termomodernizacja budynku Szpitala Neuropsychiatrycznego im. Prof. M. Kaczyńskiego SPZOZ w Lublinie	Fabryka Okien SPECTRUM Sp. z o.o.	07.03.2013-03.03.2016	7,3	07.03.2013
Dostawa i montaż konstrukcji stalowej nadbudowy dachu na budynku 1D WSS w Białej Podl.	BETSTAL Kępka i Synowie Sp.j.	13.03.2013-01.02.2017	12,8	13.03.2013
Kompletne wykonanie instalacji gazów medycznych wraz z wykonaniem paneli, wycenę paneli nadłóżkowych na sale chorych i na sale OIOM WSS w Białej Podl.	Inmed Karczewscy s.c.	14.03.2013 16.12.2013	- 30,8	14.03.2013
		17.12.2013 16.12.2016	- 30,8	
Kompleksowe wykonanie konstrukcji dachu – Budynek biurowo laboratoryjny przy ul. Hajnowskiej w Lublinie	PPHU GREM Glonek S.j.	18.03.2013 17.04.2016	- 7,2	22.03.2013
Dostawa, montaż i uruchomienie automatycznych regałów karuzelowych WSS w Biała Podl.	Dynatech Sp. z o.o.	01.04.2013 30.09.2013	- 32,8	28.03.2013
Budowa wielorodzinnych budynków mieszkalnych nr 6 i 7 wraz z instalacjami wew., sieciami rozdzielczymi, przyłączami oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Dr. Męczenników Majdanka Lublin	Przedsiębiorstwo Budowlane DELTA-K Sp. z o.o.	30.04.2013-30.10.2013	528,5	30.04.2013
Dostawa, montaż i uruchomienie automatycznych regałów karuzelowych WSS w Biała Podl.	Dynatech Sp. z o.o.	01.07.2013 30.09.2013	- 6,3	28.05.2013
Dostarczenie, uruchomienie i przeszkolenie personelu Szpitala w obsłudze wyposażenia medycznego WSS w Białej Podl.	TECHPOL MEDICAL Sp. z o.o.	03.06.2013 25.12.2013	- 77,2	03.06.2013
Wykonanie zagospodarowania terenu w zakresie ogrodnictwem w ramach „Patio Avenir” w Warszawie	WIZUAL PROJEKT Michał Redkowski	15.04.2013 30.11.2013	- 87,9	10.06.2013
		01.12.2013 01.01.2019	- 44,0	



Dostawa i montaż stolarki aluminiowej na budynek CCZiF oraz dachów szklanych wraz z konstrukcją stalową w WSS w Białej Podl.	Fabryka Okien SPECTRUM Sp. z o.o.	16.10.2013 10.01.2017	-	65,2	20.06.2013
Instalacje elektryczne wew. w budynkach nr 1 i nr 2 na ul. Lwowskiej Lublin	NKL- INSTAL Natalia Lecyk, Krzysztof Lecyk s.c.	27.06.2013 26.10.2016	-	17,4	27.06.2013
Dostawa, montaż i uruchomienie stacji uzdatniania wody do dializ dla nowego budynku WSS w Białej Podl.	Nipro Europe S.A.	22.07.2013- 31.08.2016		15,3	22.07.2013
Wykonanie pokrycia dachowego stropodach, wykonanie dachu zielonego nad garażem bud. A1, A2	KARYA Sp. z o.o.	08.08.2013- 07.09.2016		51,8	23.08.2013
Dostawa i montaż instalacji elektrycznych i teletechnicznych wraz z wyposażeniem i osprzętem	NKL- INSTAL Natalia Lecyk, Krzysztof Lecyk s.c.	15.10.2013 15.11.2016	-	7,4	16.10.2013
Wykonanie robót instalacyjnych i chłodzenie do centrali na terenie WSS w Białej Podl.	P.H.U. HUP-BUD Beata Wnuk	18.10.2013- 30.12.2013		80,6	06.11.2013
Dostawa, montaż, odbiór 4 urządzeń dźwigowych do budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Szeligowskiej w Warszawie	KONE Sp. z o.o.	19.11.2013 30.04.2014	-	223,3	19.11.2013
Dostawa, montaż, odbiór 4 urządzeń dźwigowych do budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Szeligowskiej w Warszawie	KONE Sp. z o.o.	19.11.2013 31.05.2014	-	51,9	19.11.2013
Wykonanie tynków gipsowych i cementowo-wapiennych na bud. A2 os. Marina	GIPSTYNIK Bogusław Telecki	21.01.2014 17.01.2017	-	3,4	21.01.2014
Budowa trakcji trolejbusowej i zasilania na ul. Bohaterów Monte Cassino w ramach projektu Zintegrowany System Miejskiego Transportu Publicznego w Lublinie	ELPIE Sp. z o.o.	24.12.2013 24.12.2018	-	8,0	18.02.2014

## 2.5 Informacje o kredytach i pożyczkach

W dniu 11 czerwca 2013 roku pomiędzy RUPES a Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz Banku Spółdzielczego w Krasnymstawie został zawarty aneks do znaczącej umowy kredytowej z 19 września 2012 roku przedłużający okres jej obowiązywania z 30 grudnia 2013 roku na dzień 31 grudnia 2014 roku. Na mocy ww. aneksu nastąpiło również odnowienie ww. kredytu i kwota udzielonego kredytu obrotowego została zmniejszona z 23 mln zł do 22,8 mln zł. Ponadto zmianie uległ harmonogram spłat kredytu. Pozostałe warunki ww. umowy nie uległy większym zmianom. O zawarciu ww. aneksu Spółka informowała w treści raportu bieżącego nr 10/2013 z dnia 11 czerwca 2013 roku.

W dniu 23 sierpnia 2013 roku Emitent zawarł z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. aneksy do umów odpowiednio o kredyt w rachunku bieżącym oraz o kredyt odnawialny rewolwingowy z 28 lipca 2011 roku, na mocy których termin spłaty ww. kredytów został ustalony na dzień 20 września 2013 roku. Pozostałe warunki ww. umów kredytowych nie uległy zmianom. O zawarciu ww. aneksów Spółka informowała w treści raportu bieżącego nr 18/2013 z dnia 23 sierpnia 2013 roku.

W dniu 16 września 2013 roku Emitent zawarł z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. ( Bank) aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 28 lipca 2011 roku, na podstawie którego wartość kredytu uległa zwiększeniu z kwoty 7 mln zł do 12 mln zł. Kredyt został udzielony na okres do dnia 22 sierpnia 2014 roku. Oprocentowanie ww. kredytu jest liczone na podstawie zmiennej stawki WIBOR dla depozytów 3 miesięcznych i powiększonej o marżę Banku. O ww. zdarzeniu Emitent informował raportem bieżącym nr 22/2013 z dnia 16 września 2013 roku.

W dniu 18 września 2013 roku Emitent zawarł z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. ( Bank) aneks do umowy o kredyt rewolwingowy z dnia 28 lipca 2011 roku. Na podstawie aneksu wartość kredytu nie uległa zmianie i wynosi 10 mln zł. Kredyt został udzielony na okres do dnia 22 sierpnia 2016 roku. Oprocentowanie ww. kredytu jest liczone na podstawie zmiennej stawki WIBOR dla depozytów 3 miesięcznych i powiększonej o marżę Banku. O ww. zdarzeniu Emitent informował raportem bieżącym nr 23/2013 z dnia 18 września 2013 roku.

W 2013 roku Spółka udzieliła pożyczek w spółce zależnej RUPES Sp. z o.o. na podstawie odpowiednio:

- umowy z dnia 25.03.2013 roku – 800.000,00 zł,
- umowy z dnia 26.03.2013 roku – 800.000,00 zł,
- umowy z dnia 27.03.2013 roku – 800.000,00 zł,
- umowy z dnia 28.03.2013 roku – 800.000,00 zł,
- umowy z dnia 30.04.2013 roku – 200.000,00 zł,
- umowy z dnia 11.06.2013 roku – 100.000,00 zł,
- umowy z dnia 01.07.2013 roku – 60.000,00 zł,
- umowy z dnia 31.07.2013 roku – 150.000,00 zł,
- umowy z dnia 02.09.2013 roku – 150.000,00 zł,
- umowy z dnia 26.09.2013 roku – 190.000,00 zł,
- umowy z dnia 30.09.2013 roku – 150.000,00 zł,
- umowy z dnia 28.10.2013 roku – 130.000,00 zł,

W dniu 31.12.2013 roku Spółka zawarła ze spółką zależną RUPES porozumienie w sprawie konsolidacji i prolongaty pożyczek. Zgodnie z porozumieniem RUPES zobowiązał się do zwrotu wszystkich ww. pożyczek do dnia 31.01.2020 roku.

Jednorodne oprocentowanie ww. pożyczek ustalone na mocy zawartego porozumienia jest liczone na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego w okresie trwania umowy pożyczki i powiększone o 3 punkty procentowe marży. Pożyczki zostały udzielone na finansowanie bieżącej działalności spółki RUPES.

W 2013 roku Spółka nie wypowiedziała umów kredytu i pożyczek.

## **2.6 Istotne zdarzenia, które miały miejsce w okresie sprawozdawczym**

W dniu 1 marca 2013 roku, na podstawie wypisów z ksiąg wieczystych gruntów, Emitent powziął informację o ustanowieniu na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. (Bank) trzech hipotek na nieruchomościach należących do Emitenta, zlokalizowanych w Lublinie przy ul. Zemborzyckiej oraz w rejonie ul. Relaksowej. W skład hipotek, o których mowa powyżej wchodziły dwie hipoteki umowne do kwoty 3,46 mln zł każda oraz jedna hipoteka umowna do kwoty 2 mln zł. Wpisy poszczególnych hipotek zostały dokonane odpowiednio w dniach 9 i 26 listopada oraz 14 grudnia 2012 roku. O ustanowieniu ww. hipotek Emitent informował w raporcie bieżącym nr 2/2013 z dnia 1 marca 2013 roku.

W dniu 11 marca 2013 roku Emitent zawarł z BLUE ESTATE Sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży (Umowa) nieruchomości o powierzchni nie mniejszej niż 20 423 m<sup>2</sup> i nie większej niż 20 750 m<sup>2</sup> położonych przy Alei Kraśnickiej, ulicy Gęsiej i ulicy Owczej w Lublinie (Nieruchomości). Nieruchomości, o których mowa powyżej stanowią część gruntów, na których zgodnie z intencją Emitenta, realizowane będą projekty mniejszych obiektów handlowych składających się na kompleks w postaci parku handlowego (Centrum Handlowe). O zawarciu ww. umowy Emitent informował w raporcie bieżącym nr 3/2013 z dnia 12 marca 2013 roku.

W dniu 2 kwietnia 2013 roku Emitent zawarł z Nordic Apartments Sp. z o.o. umowę (Umowa) o generalne wykonawstwo budynku mieszkaniowo-usługowego "NORDIC HAVEN" w Bydgoszczy przy ul. Grottgera (Zadanie Inwestycyjne). Zgodnie z postanowieniami Umowy miała ona wejść w życie po uprawnieniu się pozwolenia na budowę, nie później jednak niż 30 września 2013 roku. Przedmiotem Umowy jest kompleksowe wykonanie przez Generalnego Wykonawcę Zadania Inwestycyjnego w zakresie wykonania prac projektowych (dokumentacja robocza wykonawcza i powykonawcza), realizacji robót budowlanych wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu, sporządzenia dokumentacji powykonawczej wykonanych robót oraz uzyskania wszelkich koniecznych opracowań, uzgodnień, pozwoleń i decyzji oraz wszelkich innych czynności skutkujących przekazaniem Inwestorowi gotowego obiektu wraz z infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną, zgodnie z funkcją tego obiektu. O zawarciu ww. umowy Emitent informował w raporcie bieżącym nr 5/2013 z dnia 2 kwietnia 2013 roku.

W dniu 30 kwietnia 2013 roku Emitent dokonał płatności 20% ceny za udziały w RUPES (Cena), o której mowa w umowie sprzedaży zawartej pomiędzy Emitentem a trzema osobami fizycznymi na mocy, której ww. osoby fizyczne sprzedały Emitentowi łącznie 900 udziałów w RUPES, które stanowią 100% kapitału zakładowego tej spółki. O ww. zdarzeniu Emitent informował w raporcie bieżącym nr 6/2013 z dnia 30 kwietnia 2013 roku.

W dniu 26 czerwca 2013 roku Emitent dokonał zapłaty pozostałej części tj. 80% ceny za udziały w RUPES, o której mowa we wspomnianej powyżej umowie. O dokonaniu zapłaty pozostałej części ceny za udziały w RUPES Emitent informował w raporcie bieżącym nr 11/2013 z dnia 27 czerwca 2013 roku.

W dniu 4 lipca 2013 roku Emitent zawarł z Petro Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę (Umowa) na wykonanie w ramach generalnego wykonawstwa wielorodzinnego budynku mieszkalnego w Warszawie przy ul. Drzymały 13 (Budynek). Całkowity okres realizacji wszystkich robót objętych Umową wynosi 17 miesięcy począwszy od dnia przekazania Generalnemu

Wykonawcy placu budowy, co nastąpiło w dniu 1 sierpnia 2013 roku. Zgodnie z treścią Umowy uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Budynku nastąpi do dnia 31 grudnia 2014 roku. Przedmiotem Umowy jest wykonanie przez Emitenta na zasadzie generalnego wykonawstwa wszelkich czynności niezbędnych do kompleksowej realizacji budowy Budynku zgodnie z dokumentacją dostarczoną przez Zamawiającego, uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku oraz sporządzenie przez Emitenta projektów odpowiednio wykonawczego ściany szczelinowej oraz powykonawczego. O zawarciu ww. umowy Emitent informował w raporcie bieżącym nr 14/2013 z dnia 5 lipca 2013 roku.

W dniu 16 lipca 2013 roku Emitent zawarł z Gminą Lublin (Gmina) umowę (Umowa) dotyczącą przebudowy układu komunikacyjnego w okolicach al. Kraśnickiej oraz ulic Jana Pawła II, Raszyńskiej i Gęsiej w Lublinie. Przedmiotem Umowy jest realizacja podstawowego układu komunikacyjnego polegającego na przebudowie oraz budowie układu komunikacyjnego w okolicach al. Kraśnickiej oraz ulic Jana Pawła II, Raszyńskiej w Lublinie zgodnie z zakresem rzeczowym oraz na podstawie zatwierdzonych projektów budowlanych i ostatecznej decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Zgodnie z treścią Umowy, wchodzi ona w życie z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę pierwszego z budynków w obrębie ww. centrum handlowo – usługowego stanie się ostateczna. Zgodnie z treścią Umowy odbiór ostateczny układu komunikacyjnego nastąpi przed uzyskaniem przez Emitenta pozwolenia na użytkowanie pierwszego z obiektów składających się na wskazane wcześniej centrum handlowo-usługowe lecz nie później niż do końca III kwartału 2014 roku z tym, że zakończenie procesu przejścia inwestycji będzie dokonane przez Gminę do 31 grudnia 2014 roku. O zawarciu ww. umowy Emitent informował w raporcie bieżącym nr 15/2013 z dnia 16 lipca 2013 roku.

W dniu 9 sierpnia 2013 roku Emitent powziął informację o wyborze oferty złożonej przez Emitenta w ramach postępowania prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego zakończonego aukcją elektroniczną na wykonanie robót budowlanych polegających na dokończeniu budowy Centrum Analityczno-Programowego dla Zaawansowanych Technologii Przyjaznych Środowisku –w ramach projektu: „Ecotech-Complex - Człowiek, środowisko, produkcja” dla Uniwersytetu Marii Curie Skłodowskiej w Lublinie. O wyborze oferty Emitent informował w raporcie bieżącym nr 16/2013 z dnia 9 sierpnia 2013 roku. Następnie, w dniu 19 sierpnia 2013 roku Emitent powziął informację o złożeniu do Krajowej Izby Odwoławczej przez WARBUD S.A. odwołania od rozstrzygnięcia Uniwersytetu Marii Curie Skłodowskiej w Lublinie w sprawie wyboru oferty. O fakcie Emitent informował w raporcie bieżącym nr 17/2013 z dnia 20 sierpnia 2013 roku. W dniu 3 września 2013 roku Emitent powziął informację, iż Krajowa Izba Odwoławcza uwzględniła odwołanie spółki WARBUD. O ww. zdarzeniu Emitent informował w raporcie bieżącym nr 19/2013 z dnia 4 września 2013 roku.

W dniu 5 września 2013 roku Emitent powziął informację o uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na budowę budynku mieszkaniowo-usługowego „NORDIC HAVEN” w Bydgoszczy (o którym mowa w raporcie bieżącym nr 5/2013 z dnia 2 kwietnia 2013 roku), co stanowiło spełnienie warunku zawieszającego wejścia umowy w życie. Emitent informował o spełnieniu ww. warunku w raporcie bieżącym nr 20/2013 z dnia 5 września 2013 roku.

W dniu 13 września 2013 roku Emitent otrzymał zawiadomienie, w związku z wyrokiem Krajowej Izby Odwoławczej, o unieważnieniu czynności wyboru najkorzystniejszej oferty Wykonawcy

„INTERBUD-LUBLIN” S.A. w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego na wykonanie robót budowlanych dla Uniwersytetu Marii Curie Skłodowskiej w Lublinie polegających na dokończeniu budowy Centrum Analityczno-Programowego dla Zaawansowanych Technologii Przyjaznych Środowisku – w ramach projektu: „Ecotech-Complex - Człowiek, środowisko, produkcja”. O ww. zdarzeniu Emitent informował w raporcie bieżącym nr 21/2013 z dnia 13 września 2013 roku.

W dniu 8 października 2013 roku Emitent podpisał z Stump-Hydrobudowa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę na kompleksowe wykonanie ścianki szczelinowej, robót ziemnych i odwodnieniowych oraz płyty dennej dla potrzeb realizacji projektu Nordic Haven w Bydgoszczy (Umowa). Termin zakończenia prac podstawowych został ustalony na dzień 16 lutego 2014 roku., zaś termin zakończenia prac wraz z przekazaniem Emitentowi kompletu dokumentów wymaganych od Wykonawcy został ustalony na dzień 30 kwietnia 2014 roku. Wartość zawartej Umowy wynosi 8,115 mln zł netto. O zawarciu ww. umowy Emitent informował w raporcie bieżącym nr 24/2013 z dnia 8 października 2013 roku.

W dniu 28 października 2013 roku Emitent zawarł z Lighthouse Development Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie umowę (Umowa) na wybudowanie w ramach generalnego wykonawstwa trzech budynków mieszkalnych w miejscowości Zamienie przy ul. Arakowej (Budynki) wraz z infrastrukturą podziemną, zagospodarowaniem terenu oraz uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie ww. budynków. Termin zakończenia budowy został ustalony jako data uzyskania prawomocnego, ostatecznego pozwolenia na użytkowanie Budynków i określona jest na dzień 31 stycznia 2015 roku. Wynagrodzenie netto z tytułu wykonania przedmiotu ww. Umowy wynosi ok. 11,7 mln zł. O zawarciu ww. umowy Emitent informował w raporcie bieżącym nr 25/2013 z dnia 28 października 2013 roku.

W dniu 4 listopada 2013 roku Emitent zawarł z Limbex Sp. z o.o. (Wykonawca) umowę na wykonanie robót budowlanych w charakterze generalnego wykonawcy (Umowa). Przedmiotem Umowy jest realizacja robót budowlanych polegających na kompleksowym wykonaniu stanu deweloperskiego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr A w ramach zadania „Osiedle Brzozy 3” zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Dunikowskiego. Wynagrodzenie Wykonawcy za zrealizowanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 8,2 mln zł netto. Jednocześnie w dniu 4 listopada 2013 roku Spółka zawarła z Wykonawcą umowę na wykonanie robót budowlanych polegających na kompleksowym wykonaniu przekładki sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz zagospodarowania terenu o wartości 1 mln zł netto. O zawarciu ww. umów Emitent informował w raporcie bieżącym nr 26/2013 z dnia 5 listopada 2013 roku.

W dniu 7 listopada 2013 roku strony umowy o generalne wykonawstwo budynku mieszkaniowo-usługowego "NORDIC HAVEN" w Bydgoszczy przy ul. Grottgera, a więc Emitent oraz Nordic Apartments Sp. z o.o., ustaliły harmonogram uwzględniający termin ostateczny oraz terminy częściowe zakończenia prac w ramach jej realizacji ustalając tym samym ostateczny termin zakończenia prac na dzień 17 lutego 2016 roku. O ww. zdarzeniu Spółka informowała w treści raportu bieżącego nr 27/2013 z dnia 7 listopada 2013 roku.

W dniu 15 listopada 2013 roku strony umowy o roboty budowlane w ramach realizacji projektu Osiedle Felin z dnia 15 listopada 2012 roku (tj. Emitent oraz Limbex Sp. z o.o.) zawarły aneks, na mocy którego przedłużeniu do dnia 30 czerwca 2014 roku uległ termin zakończenia robót wraz z



przekazaniem Emitentowi kompletu dokumentów wymaganych od Limbex jako wykonawcy. O zawarciu ww. aneksu Spółka informowała w treści raportu bieżącego nr 28/2013 z dnia 15 listopada 2013 roku.

Rada Nadzorcza Spółki uchwałą z dnia 28 listopada 2013 roku powołała z tym samym dniem Pana Mariusza Sabła na Członka Zarządu Emitenta. O powołaniu ww. osoby w skład Zarządu Spółki Emitent informował w raporcie bieżącym nr 29/2013 z dnia 28 listopada 2013 roku.

W dniu 20 grudnia 2013 roku Emitent powziął informację o wyborze oferty złożonej w ramach postępowania prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego zakończonego aukcją elektroniczną na wykonanie robót budowlanych polegających na dokończeniu budowy Centrum Analityczno-Programowego dla Zaawansowanych Technologii Przyjaznych Środowisku - w ramach projektu: „Ecotech-Complex - Człowiek, środowisko, produkcja” dla Uniwersytetu Marii Curie Skłodowskiej w Lublinie. O ww. zdarzeniu Spółka informowała w treści raportu bieżącego nr 30/2013 z dnia 20 grudnia 2013 roku.

W dniu 23 grudnia 2013 roku rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki złożył z tym samym dniem Pan Jacek Drozd. O złożeniu ww. rezygnacji Spółka informowała w treści raportu bieżącego nr 31/2013 z dnia 23 grudnia 2013 roku.

## ***2.7 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego***

W dniu 9 stycznia 2014 roku Emitent podpisał z Uniwersytetem Marii Curie Skłodowskiej w Lublinie umowę na wykonanie robót budowlanych (Umowa) polegających na dokończeniu budowy budynku Centrum Analityczno-Programowego dla Zaawansowanych Technologii Przyjaznych Środowisku przy ul. Pagi i ul. Głębokiej w Lublinie w zakresie umożliwiającym uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu, zagospodarowanie terenu działki oraz wykonanie przyłączy. Termin zakończenia realizacji przedmiotu Umowy wynosi 12 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, przy czym termin ten został określony jako data podpisania protokołu odbioru końcowego. O zawarciu ww. umowy Emitent informował w raporcie bieżącym nr 1/2014 z dnia 9 stycznia 2014 roku.

Po zakończeniu roku obrotowego, w lutym 2014 roku Spółka otrzymała złożony przez spółkę RWD sp. z o.o. pozew zwykły o zapłatę kary umownej w wysokości czterech milionów złotych wskazanej w umowie przedwstępnej sprzedaży zawartej pomiędzy Emitentem a RWD w dniu 14 maja 2012 roku, o której to umowie Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 11/2012 z dnia 15 maja 2012 roku. Zarząd Emitenta stoi na stanowisku, iż kara umowna została naliczona przez RWD w związku z wystąpieniem okoliczności, za które Spółka nie ponosi odpowiedzialności. W ocenie Spółki żądanie zapłaty kary umownej we wskazanej wysokości jest nieuzasadnione okolicznościami stanu faktycznego i sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Dodatkowo zastrzeżona kara jest rażąco wygórowana i w związku z tym wniesiono o jej miarkowanie. Tym samym w ocenie Zarządu Spółki powództwo w zakresie, o którym mowa powyżej jest nieuzasadnione i powinno zostać oddalone. Odnosnie natomiast ewentualnego wyniku postępowania sądowego, istotne znaczenie w sprawie będzie mieć rezultat postępowania dowodowego w tym opinia biegłego, ocena stanu prawnego i zebranych dowodów w sprawie przez sąd, ewentualne miarkowanie kary umownej, które zaważą na decyzji sądu.

## 3 Sytuacja finansowa Emitenta

### 3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

Poniżej przedstawiono podstawowe wielkości oraz ich dynamikę ze sprawozdania z całkowitych dochodów Spółki za lata 2013-2012.

Wyszczególnienie	01.01.2013 31.12.2013	01.01.2012 31.12.2012	zmiana	
			w tys. zł	w %
Przychody netto ze sprzedaży	144 210	148 970	-4 760	-3,2%
Koszty działalności operacyjnej	133 693	134 067	-374	-0,3%
Zysk brutto ze sprzedaży	10 517	14 903	-4 386	-29,4%
Pozostałe przychody operacyjne	5 797	734	5 063	689,8%
Koszty zarządu	6 687	6 308	379	6,0%
Koszty sprzedaży	808	773	35	4,5%
Pozostałe koszty operacyjne	3 598	1 404	2 194	156,3%
Zysk z działalności operacyjnej	5 221	7 152	-1 931	-27,0%
Przychody finansowe	289	264	25	9,5%
Koszty finansowe	4 219	5 552	-1 333	-24,0%
Zysk przed opodatkowaniem	1 291	1 864	-573	-30,7%
Podatek dochodowy	372	550	-178	-32,4%
Zysk netto roku obrotowego	919	1 314	-395	-30,1%

Przychody Spółki ogółem za 12 miesięcy 2013 wyniosły 150.296 tys. zł z czego: 144.210 tys. zł to przychody netto ze sprzedaży z udziałem 96,0% w przychodach ogółem, 5.797 tys. zł to pozostałe przychody operacyjne z udziałem 3,8% w przychodach ogółem, 290 tys. zł to przychody finansowe z udziałem 0,2% w przychodach ogółem.

Koszty Spółki ogółem za 12 miesięcy 2013 wyniosły 149.005 tys. zł z czego: 133.693 tys. zł to koszty działalności operacyjnej z udziałem 89,7% w kosztach ogółem, 6.687 tys. zł to koszty zarządu z udziałem 4,5% w kosztach ogółem, 808 tys. zł to koszty sprzedaży z udziałem 0,6% w kosztach ogółem, 3.598 tys. zł to pozostałe koszty operacyjne z udziałem 2,4% w kosztach ogółem, 4.219 tys. zł to koszty finansowe z udziałem 2,8% w kosztach ogółem.

Zysk brutto ze sprzedaży za 12 miesięcy 2013 wyniósł 10.517 tys. zł i był niższy o 29,4% od zysku za porównywalny okres roku ubiegłego. Zysk z działalności operacyjnej Spółki za analogiczny okres wyniósł 5.221 tys. zł i był niższy o 27,0% od wyniku roku ubiegłego. Zysk przed opodatkowaniem wyniósł 1.291 tys. zł, a zysk netto w wysokości 919 tys. zł i był niższy za analogiczny okres roku ubiegłego odpowiednio o 30,7% i 30,1%. Spadek zysków był spowodowany niskimi marżami zrealizowanymi na kontraktach budowlanych, głównie w sektorze inwestycji publicznych.

Majątek Spółki oraz jego źródła finansowania, strukturę i dynamikę na dzień 31.12.2013 roku i 31.12.2012 roku przedstawiono w poniższych tabelach:

Jednostkowe Sprawozdanie z sytuacji finansowej (w tys. zł)

AKTYWA	stan na 31.12.2013	stan na 31.12.2012	zmiana
--------	--------------------	--------------------	--------



	w tys. zł	struktura	w tys. zł	struktura	w %
Aktywa trwałe	67 125	41,4%	62 009	34,3%	8,3%
Rzeczowe aktywa trwałe	5 538	3,4%	6 151	3,4%	-10,0%
Wartości niematerialne	22	0,0%	147	0,1%	-85,0%
Nieruchomości inwestycyjne	49 854	30,8%	48 800	27,0%	2,2%
Udziały i akcje	4 731	2,9%	4 358	2,4%	8,6%
Udzielone pożyczki długoterminowe	6 631	4,1%	2 304	1,3%	187,8%
Inwestycje długoterminowe	349	0,2%	249	0,1%	40,2%
Aktywa obrotowe	95 028	58,6%	118 660	65,7%	-19,9%
Zapasy	40 738	25,1%	63 101	34,9%	-35,4%
Należności handlowe	34 597	21,3%	32 523	18,0%	6,4%
Należności z tytułu podatku dochodowego	896	0,6%	2 550	1,4%	-64,9%
Pozostałe należności	7 991	4,9%	2 265	1,2%	252,8%
Aktywa z tytułu kontraktów budowlanych	7 668	4,7%	6247	3,5%	22,7%
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	1 100	0,7%	1024	0,6%	7,4%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 038	1,3%	10950	6,1%	-81,4%
Aktywa razem	162 153	100,0%	180 669	100,0%	-10,2%

Suma bilansowa Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosiła 162.153 tys. zł co oznacza spadek w ciągu 12 miesięcy o 10,2 %. Aktywa trwałe na koniec 2013 roku stanowiły 41,4% całego majątku Spółki i w ciągu 12 miesięcy wzrosły o 8,3 %. Największą pozycją w aktywach na 31 grudnia 2013 roku były aktywa obrotowe z udziałem 58,6%, które w omawianym okresie spadły o 19,9 %. Największą pozycją aktywów obrotowych były zapasy w wys. 40.738 tys. zł oraz należności handlowe w wys. 34.597 tys. zł.

PASywa	stan na 31.12.2013		stan na 31.12.2012		zmiana
	w tys. zł	struktura	w tys. zł	struktura	w %
Kapitał własny	61 658	38,0%	60 739	33,6%	1,5%
Kapitał podstawowy	702	0,4%	702	0,4%	0,0%
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	28 263	17,4%	28 263	15,6%	0,0%
Zyski zatrzymane	32 693	20,2%	31 774	17,6%	2,9%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	100 495	62,0%	119 930	66,4%	-16,2%
Zobowiązania długoterminowe	38 786	23,9%	44 334	24,6%	-12,5%
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	57	0,0%	68	0,1%	-16,2%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	208	0,1%	6 023	3,3%	-96,5%
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	37 526	23,2%	36 901	20,4%	1,7%
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0,0%	0	0,0%	n/d
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	995	0,6%	1 342	0,8%	-25,9%
Zobowiązania krótkoterminowe	61 709	38,1%	75 596	41,8%	-18,4%
Zobowiązania handlowe	30 614	19%	39 727	22,0%	-22,9%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6 022	3,7%	365	0,2%	1549,9%
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	18 392	11,3%	17 211	9,5%	6,9%
Pozostałe zobowiązania	2 500	1,5%	13 443	7,4%	-81,4%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	0,0%	0	0,0%	n/d
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	654	0,4%	484	0,3%	35,1%
Przychody przyszłych okresów	0	0,0%	203	0,1%	-100,0%
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	3 527	2,2%	4 163	2,3%	-15,3%

Pasywa razem	162 153	100,0%	180 669	100,00%	-10,2%
--------------	---------	--------	---------	---------	--------

Kapitał własny na koniec 2013 roku stanowił 38,0% sumy pasywów Spółki i w ciągu 12 miesięcy wzrósł o 1,5 %. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania miały udział 62,0% i zmniejszyły się w omawianym okresie o 16,2 %. Udział zobowiązań długoterminowych w pasywach wyniósł 23,9% i razem z kapitałem własnym był źródłem finansowania 61,9% aktywów Spółki.

Podstawowe wskaźniki finansowe Spółki za okres 2013-2012 przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	01.01.2013 31.12.2013	01.01.2012 31.12.2012	zmiana
Rentowność operacyjna	3,6%	4,8%	-1,2%
Rentowność netto	0,6%	0,9%	-0,2%
Rentowność aktywów (ROA)	0,6%	0,7%	-0,2%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	1,5%	2,2%	-0,7%
Stopa zadłużenia	62,0%	66,4%	-4,4%
Rotacja należności w dniach	86	79	8
Rotacja zobowiązań w dniach	82	107	-24
Rotacja zapasów w dniach	110	169	-60
Wskaźnik płynności	1,54	1,57	-3,0%
Wskaźnik płynności szybki	0,88	0,73	14,5%
Kapitał pracujący (KON)	33 319	43 064	-22,6%
Liczba akcji	7 016 000	7 016 000	0,00
Wartość księgowa na 1 akcję w zł	8,79	8,66	0,13
Zysk na 1 akcję zwykłą	0,13	0,19	-0,06

Spółka zwraca uwagę na dodatnie wskaźniki rentowności zarówno na poziomie wyniku operacyjnego, jak i na poziomie zysku netto. Rentowność sprzedaży netto 0,6% przełożyła się na poziom zwrotu z kapitału własnego wynoszący 1,5% za 12 miesięcy 2013 roku. Inkaso należności wyniosło w 2013 roku 86 dni i zwiększyło się o 8 dni do stanu z roku poprzedzającego. W tym samym czasie zmniejszył się okres obsługi zadłużenia z 107 na 82 dni. Poziom rotacji jest charakterystyczny dla branży budowlanej, a szczególnie dla robót zleconych w generalnym wykonawstwie. Wskaźnik płynności w 2013 roku osiągnął bezpieczny poziom wynoszący 1,54. Wskaźnik rotacji zapasów w 2013 roku w stosunku do ubiegłego roku uległ znacznemu skróceniu o 60 dni kształtując się na poziomie 110 dni. Kapitał obrotowy netto na koniec 2013 roku był dodatni i wynosił 33.319 tys. zł.

### 3.2 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za 2013 rok

Na przestrzeni 2013 roku nie wystąpiły żadne czynniki o nietypowym charakterze, które w istotny sposób wpłynęłyby na wyniki za rok obrotowy a nie zostałyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

### **3.3 Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi.**

Wartości wskaźników sprawozdania z sytuacji finansowej oraz sprawozdania z całkowitych dochodów, które zostały przedstawione w punkcie *Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno - finansowych* należy uznać za prawidłowe. Na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółka posiadała odpowiedni poziom płynności finansowej i bez większych problemów spłacała swoje zobowiązania. Osiągnięte wyniki, a także wartości wskaźników finansowych wskazują na stabilną sytuację finansową Spółki. Zarządzanie zasobami finansowymi w Spółce należy uznać za prawidłowe, kreujące wartość dodaną dla akcjonariuszy.

Kwota limitów bankowych dotyczących kredytów obrotowych przyznanych Spółce a przeznaczonych na finansowanie działalności bieżącej na 31 grudnia 2013 roku wynosiła 33,900,0 tys. zł. Łączne przyznane limity kredytowe i gwarancyjne zarówno bankowe i ubezpieczeniowe dla Spółki na 31 grudnia 2013 roku wynosiły ok. 45.000 tys. zł.

Zagrożenia związane z zasobami finansowymi:

- ryzyko zmian kursów walut (nie występuje w istotnym dla Spółki zakresie - zakupy i sprzedaż oraz inwestycje prowadzone są wyłącznie w walucie krajowej, ale mogą mieć pośredni wpływ na ceny na rynku krajowym),
- ryzyko zmian stóp procentowych,
- zmiana cen zakupu usług budowlanych i materiałów.

W obecnej sytuacji Zarząd nie widzi zagrożenia zmniejszenia dostępności limitów bankowych i ubezpieczeniowych.

Działania minimalizujące zagrożenia:

- dywersyfikacja produktów finansowych pomiędzy 3 bankami kredytującymi oraz 4 towarzystwami ubezpieczeniowymi przydzielającymi limity gwarancyjne;
- stały monitoring wykorzystania zasobów finansowych Spółki;
- przejściowe nadwyżki finansowe lokowane są w bezpieczne bankowe lokaty krótkoterminowe.

### **3.4 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych**

W 2014 roku Spółka nie planuje tak inwestycji kapitałowych, jak i nakładów na powiększenie lub modernizację aktywów produkcyjnych.

Niemniej w przypadku znalezienia atrakcyjnych cenowo i lokalizacyjnie nieruchomości w Lublinie lub w Warszawie Spółka może dokonać zakupów pod kątem inwestycji długoterminowej lub zasilenia „banku ziemi” finansując je z dostępnych źródeł finansowania.

### **3.5 Wykorzystanie środków z emisji**

W 2013 roku Spółka nie emitowała żadnych papierów wartościowych.

### **3.6 Prognozy wyników finansowych**

Spółka nie publikowała prognoz tak jednostkowych, jak i skonsolidowanych wyników finansowych.

## 4 Perspektywy rozwoju Emitenta

### 4.1 Opis perspektyw rozwoju

Działania „INTERBUD-LUBLIN” S.A. w najbliższych latach koncentrować się będą na działalności krajowej. Priorytetowe rynki to województwo lubelskie (głównie Lublin) i mazowieckie (głównie Warszawa i gminy podmiejskie). Celem Zarządu będzie doprowadzenie do dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększyłyby wartość Spółki dla jej akcjonariuszy. W 2014 roku Spółka przewiduje przeprowadzenie reorganizacji działalności operacyjnej. Zamierzeniem jest utworzenie spółek zależnych, z których każda zajmować się będzie inną dziedziną lub obszarem prowadzonej przez Emitenta działalności budowlanej oraz deweloperskiej. Tym samym intencją Spółki jest takie zorganizowanie Grupy Kapitałowej aby w jej skład wchodziły spółki zależne specjalizujące się w odrębnej dziedzinie lub działające na określonym obszarze geograficznym. Działalność wszystkich podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej będzie miała charakter komplementarny. Poszczególne spółki zależne będą odpowiedzialne za działalność deweloperską, wykonawstwo robót budowlanych w generalnym wykonawstwie oraz zarządzanie eksploatacją i utrzymaniem budynków w użytkowaniu. Wprowadzenie takiego systemu ma na celu nie tylko rozłożenie odpowiedzialności poprzez dywersyfikację ryzyka, ale także sprawne zarządzanie realizacją poszczególnych projektów budowlanych oraz deweloperskich.

W ramach działalności deweloperskiej w roku 2013 Spółka kontynuowała realizację następujących projektów w Lublinie: Brzozy II przy ul. Dunikowskiego – 2 budynki wielorodzinne, Brzozy III – 1 budynek wielorodzinny przy ul. Dunikowskiego, Botanik III przy ul. Willowej – 2 budynki wielorodzinne, Nowy Felin – 2 budynki mieszkalne. Na bazie aktualnie zgromadzonego tzw. banku ziemi Spółka ma zapewnioną perspektywę kontynuacji działalności deweloperskiej w atrakcyjnych lokalizacjach w Lublinie na kilka lat. W perspektywie 2014 roku realizowana będzie m.in. w ramach projektu Brzozy III budowa 3 budynków mieszkalnych, z których 2 budynki planowane są do oddania do użytku na IV kwartał 2014 roku. Pozostały jeden budynek oddany będzie do użytku w 2015 roku. W III kwartale 2014 roku planowane jest oddanie do użytku dwóch budynków w ramach projektu Nowy Felin, kolejny budynek w ramach projektu oddany zostanie w IV kwartale br., zaś budowa 2 kolejnych budynków będzie rozpoczęta w 2014 roku. Ponadto Spółka w 2014 roku rozpocznie realizację kolejnego projektu deweloperskiego w ramach projektu Botanik IV.

Emitent prowadzi również aktywne działania związane ze sprzedażą gruntów pod realizację kompleksu w postaci parku handlowego w okolicach ul. Gęsiej i Al. Kraśnickiej w Lublinie. Pozostała działalność Spółki koncentrować się będzie na pozyskiwaniu głównie od inwestorów prywatnych nowych kontraktów budowlanych w ramach generalnego wykonawstwa lub poprzez udział w konsorcjach. Spółka będzie opierała się na własnej kadrze menadżerskiej i inżynierskiej elastycznie dopasowując potencjał wykonawczy do zakresu realizowanych kontraktów i projektów deweloperskich poprzez poszerzanie współpracy z grupą sprawdzonych i doświadczonych podwykonawców budowlanych.

W związku z działaniami, o których mowa powyżej Spółka nie planuje w najbliższym czasie wydatków inwestycyjnych przeznaczonych na powiększenie czy modernizację majątku produkcyjnego.

## **4.2 Strategia „INTERBUD-LUBLIN” S.A.**

Do najistotniejszych elementów działań strategicznych Emitenta należą:

- zapewnienie Spółce właściwej struktury oraz źródeł finansowania zarówno obecnych jak i przyszłych projektów deweloperskich z zachowaniem należytej ostrożności,
- kontynuowanie procesu pozyskania nowych gruntów w celu zwiększenia skali działalności i dalszego rozwoju,
- maksymalnie najlepsze wykorzystanie istniejącego banku ziemi w odpowiednim czasie,
- współpraca z bankami oraz pomoc klientom w uzyskaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,
- zapewnienie własnym siłom wykonawczym możliwości realizacji inwestycji poprzez kontynuowanie przedsięwzięć związanych z realizacją własnych projektów w zakresie budownictwa mieszkaniowego i zdobycie znaczącej pozycji rynkowej na rynku lokalnym, a także rozpoczęcie realizacji projektów dotyczących nieruchomości komercyjnych (typu galerie handlowe) oraz kompleksowej obsługi jednostek samorządu terytorialnego w województwie lubelskim w zakresie dużych przedsięwzięć infrastrukturalnych,
- ciągłe umacnianie zaufania klientów do Spółki,
- rozbudowanie Grupy Kapitałowej Emitenta.

Poza wymienionymi wyżej działaniami Zarządu, które będą kontynuowane w 2014 roku, Emitent będzie dążył do dalszego zwiększania wolumenu sprzedaży w porównaniu do roku poprzedniego.

## **4.3 Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Emitenta**

### **4.3.1 Czynniki zewnętrzne**

Przychody realizowane z podstawowej działalności Spółki uzależnione są od ogólnej sytuacji makroekonomicznej w Polsce oraz w województwie lubelskim, gdzie koncentruje się działalność „INTERBUD-LUBLIN” SA. Na wyniki finansowe ma wpływ tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, poziom produkcji budownictwa i branży budowlano-montażowej, poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, polityka stóp procentowych, sytuacja budżetowa oraz sytuacja dochodowa społeczeństwa. Pogorszenie koniunktury może rodzić ryzyko dla prowadzonej przez Spółkę działalności i negatywnie wpływać na osiąganą przez nią wyniki finansowe.

W relacjach handlowych, sytuacja makroekonomiczna ma wpływ na warunki zawierania umów, zaś pogorszenie kondycji partnerów handlowych może prowadzić do powstawania zatorów płatniczych. To samo dotyczy zdolności kredytowej klientów Spółki planujących zakup produktów Spółki.

Do czynników mających istotny wpływ na perspektywy rozwoju Emitenta należy zaliczyć również sytuację na rynku pracy oraz fluktuacje cen zaopatrzeniowych. Wzrost kosztów pracy oraz cen materiałów budowlanych nie zawsze jest w pełni rekompensowany adekwatnym wzrostem cen płaconych za oferowane usługi, co może negatywnie wpłynąć na wyniki ekonomiczne prowadzonej działalności.



Dodatkowo na rynku budowlanym, na którym działa Spółka, funkcjonuje bardzo duża liczba podmiotów gospodarczych. Od kilkunastu lat trwa proces restrukturyzacji krajowego rynku usług budowlanych, który polega z jednej strony na powstaniu małych firm świadczących usługi tańsze, coraz lepsze jakościowo z uwagi na specjalizowanie się w bardzo wąskim zakresie prac. Z drugiej zaś strony powstają silne, powiązane kapitałowo grupy, które realizują kompleksowo duże i skomplikowane inwestycje. Ponadto perspektywy rozwoju uzależnione są od stopnia nasilenia działań przez firmy konkurencyjne, gdyż wzrost konkurencji pociąga za sobą spadek marż.

#### **4.3.2 Czynniki wewnętrzne**

Strategia działania Spółki od samego początku koncentruje się na umacnianiu pozycji na rynku lokalnym i zdobywaniu przewagi konkurencyjnej poprzez wysoką jakość świadczonych usług, oferowanie kompleksowych rozwiązań, elastyczność oferty, poszerzanie posiadanych kompetencji i budowanie nowych. W przypadku realizacji robót przekraczających możliwości Spółki, przystępuje ona do konsorcjum ubiegającego się o realizację projektu.

W działalności „INTERBUD-LUBLIN” SA coraz większą rolę odgrywają inwestycje związane z realizacją projektów deweloperskich. W tym celu pozyskiwane są grunty pod przyszły obiekt budowlany, stanowiące ważny składnik kosztów. Dodatkowe znaczące nakłady finansowe pojawiają się w fazie przygotowania projektu i w fazie budowy. Przychody z tego typu inwestycji uzyskiwane są dopiero w późniejszych okresach. W przypadku trudności ze znalezieniem nabywców na wybudowany obiekt wpływy z tytułu realizacji inwestycji mogą ulec zmniejszeniu lub dalszym przesunięciom w czasie. Istnieje również ryzyko niezrealizowania inwestycji po zaproponowanej cenie. Nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji danej inwestycji wystąpią nieoczekiwane czynniki opóźniające proces realizacji lub też w sposób znaczący obniżające jej atrakcyjność, tj. nieuzyskanie lub nieterminowe uzyskanie odpowiednich zgód i zezwoleń administracyjnych na budowę, wady prawne nieruchomości, niekorzystne warunki atmosferyczne, niekorzystne warunki terenowe (wody gruntowe, niestabilność warstw gruntu) czy też nieszczęśliwe wypadki w trakcie budowy.

Ze względu na profil działalności Spółki i rosnącą skalę działania prawdopodobne jest zwiększenie udziału finansowania zewnętrznego i kosztów finansowych ich obsługi. Długoterminowy charakter pełnych cykli projektów może wymagać pomostowego finansowania zewnętrznego. Wzrosty rynkowych stóp procentowych mogą więc negatywnie oddziaływać na sytuację finansową Spółki.

W celu wyeliminowania ryzyka niedoszacowania kontraktów i jego wpływy na sytuację finansową spółki Zarząd Spółki ustala ceny kontraktowe na podstawie aktualnych cen materiałów, towarów i usług z uwzględnieniem prognozy ich wzrostu w okresie objętym danym kontraktem, jak też na podstawie konkretnych ofert podwykonawców. Przyjmowane wskaźniki cenowe oraz oferty podwykonawców podlegają ścisłej kontroli. Jednocześnie Spółka prowadzi monitoring realizowanych umów pozwalający na odpowiednio wczesne reagowanie.

Do czynników wewnętrznych pozytywnie wpływających na rozwój Emitenta należą: jasno sprecyzowana strategia rozwoju, stabilny akcjonariat Spółki, ugruntowana pozycja na rynku deweloperskim oraz duża wiarygodność potwierdzona obecnością Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych oraz członkostwem w Polskim Związku Firm Deweloperskich, a także duża ilość posiadanych gruntów przeznaczonych pod inwestycje.

## **4.4 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń oraz stopnia, w jakim Spółka jest na nie narażona**

### **4.4.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność**

#### **4.4.1.1 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną**

Przychody realizowane z podstawowej działalności Spółki uzależnione są od ogólnej sytuacji makroekonomicznej w Polsce, gdzie koncentruje się działalność Spółki. Na wyniki finansowe „INTERBUD-LUBLIN” S.A. wpływa tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, poziom produkcji budownictwa i branży budowlano-montażowej, poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, polityka stóp procentowych, sytuacja budżetowa czy sytuacja dochodowa społeczeństwa. Pogorszenie koniunktury może rodzić ryzyko dla prowadzonej przez Spółkę działalności i negatywnie wpływać na osiągnięte przez niego wyniki finansowe.

#### **4.4.1.2 Ryzyko związane ze zmianami w programach rządowych**

Specyficznym czynnikiem ryzyka wpływającym na sytuację firmy jest inicjatywa podejmowana przez polski Rząd, która wspiera młodych obywateli pragnących kupić swoje pierwsze mieszkanie. Z końcem 2012 roku zakończył się program rządowy „Rodzina na swoim”, który zakładał współfinansowanie kosztów kredytów hipotecznych. Zakończenie dokładnie przed rokiem misji „Rodziny na Swoim”, a następnie pozostawienie rynku bez państwowego wsparcia do końca 2013 roku miało być jednym z czynników zagrażających wręcz załamaniem krajowej mieszkaniówki. W styczniu 2014 roku ruszył nowy program – Mieszkanie dla Młodych (MdM). Ustawowo uprawnieni beneficjenci MdM-u mogą uzyskać dopłatę do nabywanego od dewelopera mieszkania w wysokości od 10 do 20 proc. wartości odtworzeniowej lokalu. Ramy czasowe obowiązywania programów mogą mieć istotny wpływ na sytuację na rynku mieszkaniowym, ponieważ klienci mogą być motywowani do przyspieszenia decyzji o zakupie (przed wygaśnięciem danego programu) lub jej opóźnienia (do czasu uruchomienia nowego programu).

#### **4.4.1.3 Ryzyko związane z cenami materiałów**

Realizując roboty budowlane Spółka nie jest uzależniona od wąskiej grupy dostawców, ale zawsze dokonuje doboru dostawców mając na uwadze najniższe koszty dostarczonych materiałów, przy spełnieniu wymogów jakościowych. „INTERBUD-LUBLIN” S.A. nie może jednak zagwarantować, że w przypadku wzrostu cen materiałów budowlanych na rynku zrealizuje proces budowlany ponosząc zakładane wcześniej koszty projektu. Ponadto, należy liczyć się z możliwością, przynajmniej częściowego, przeniesienia ryzyka wzrostu cen materiałów budowlanych na ostatecznego nabywcę produktu. Sytuacja ta może negatywnie wpłynąć na sytuację ekonomiczną Emitenta, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju.



## **4.4.2 Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki**

### **4.4.2.1 Ryzyko związane z uzależnieniem od głównych dostawców**

Ryzyko zagrożenia trwałym uzależnieniem się Spółki od dostawców jest ograniczone. Spółka stara się utrzymywać współpracę z kilkoma firmami oferującymi ten sam asortyment i regularnie wybierać najlepszą ofertę rynkową (zgodnie z polityką kontroli produktów, materiałów i surowców, określoną w ramach *Systemu kontroli i zapewniania jakości*, oraz z minimalizacją kosztu zakupu). Nie można wykluczyć pojawienia się w działalności Spółki okresowych problemów z dostępem do wynajmowanego sprzętu budowlanego, z którego Spółka korzysta.

### **4.4.2.2 Ryzyko związane z konkurencją**

Na rynku budowlanym, na którym działa Spółka funkcjonuje coraz większa liczba podmiotów gospodarczych. Od kilkunastu lat trwa proces restrukturyzacji krajowego rynku usług budowlanych, który polega z jednej strony na powstaniu małych firm świadczących usługi tańsze, coraz lepsze jakościowo z uwagi na specjalizowanie się w bardzo wąskim zakresie prac. Z drugiej zaś strony powstają silne, powiązane kapitałowo grupy, które realizują kompleksowo duże i skomplikowane inwestycje. Pod względem cenowym Spółce, jako firmie o średniej wielkości, niejednokrotnie trudno jest konkurować z firmami dużymi, częstokroć wykorzystującymi efekty skali. Z kolei firmy małe nie są konkurencyjne dla Spółki, są natomiast wykorzystywane jako podwykonawcy wyspecjalizowanych robót, co prowadzi do obniżania w ten sposób kosztów działania Spółki.

Również działalność Spółki prowadzona w branży deweloperskiej charakteryzuje się dużą konkurencją, która może prowadzić do nadwyżki podaży nieruchomości mieszkalnych wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych obiektów lub do wzrostu cen gruntów. W ostatnich latach na rynku nieruchomości pojawiają się zagraniczni inwestorzy, których przewaga konkurencyjna wyraża się w większych zasobach kapitałowych i powoduje wzrost ryzyka konkurencji. Z kolei w odniesieniu do nowopowstających podmiotów ryzyko jest niewielkie ze względu na dużą kapitałochłonność branży (bariery wejścia). W odniesieniu do obecnej sytuacji na rynku lubelskim na korzyść Spółki przemawia duże doświadczenie w realizacji projektów mieszkaniowych.

### **4.4.2.3 Ryzyko związane z realizacją kontraktów budowlanych**

Umowy dotyczące realizacji kontraktów budowlanych zawierają szereg klauzul dotyczących należytego i terminowego wykonania kontraktu oraz właściwego i terminowego usunięcia wad i usterek. Obowiązującą formą odpowiedzialności Spółki z tego tytułu są kary umowne, które mogą być naliczane np. w przypadku:

1. nieterminowego wykonania przedmiotu umowy,
2. nieterminowego usunięcia wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze końcowym,
3. zwłoki w usunięciu wad i usterek ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi,
4. odstąpienia przez zamawiającego od umowy z przyczyn leżących po stronie wykonawcy (Spółki).

Dodatkową formą zabezpieczenia należytego wykonania poszczególnych umów o roboty budowlane jest udzielone przez Spółkę zabezpieczenie w postaci gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej oraz kaucji. Zabezpieczenie zwykle wnoszone jest w dniu podpisania umowy i rozliczane po zakończeniu realizacji kontraktu. Wysokość zabezpieczenia uzależniona jest od rodzaju kontraktu. W przypadku

gwarancji ubezpieczeniowej jego wysokość kształtuje się zwykle na poziomie 5% ceny kontraktu. W przeważającej większości zawieranych umów zamawiający mają zagwarantowane uprawnienie do dochodzenia od Spółki odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych. W razie sporu z inwestorem co do jakości lub terminowości wykonania robót istnieje ryzyko konieczności wykonania robót poprawkowych w ramach udzielonych przez Spółkę gwarancji jakości. W razie nieterminowego wykonania przedmiotu umowy lub opóźnienia w usunięciu wad i usterek, istnieje także ryzyko obciążenia Spółki karami umownymi. Ryzyko poniesienia z tego tytułu strat zostało przez Spółkę zminimalizowane poprzez ustanowienie dodatkowych zabezpieczeń w postaci wykupionych w firmach ubezpieczeniowych gwarancji ubezpieczeniowych należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek. Na ich podstawie gwarant przejmuje obowiązek zapłaty na rzecz inwestora (beneficjenta gwarancji) zobowiązań Spółki wynikających z umowy do wysokości określonej w gwarancji.

#### **4.4.2.4 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

W działalności Spółki coraz większą rolę odgrywają inwestycje związane z realizacją projektów deweloperskich. W tym celu pozyskiwane są grunty pod przyszły obiekt budowlany, stanowiące ważny składnik kosztów. Dodatkowe znaczące nakłady finansowe pojawiają się w fazie przygotowania projektu i w fazie budowy. Przychody z tego typu inwestycji uzyskiwane są dopiero w późniejszych okresach. W przypadku trudności ze znalezieniem nabywców na wybudowany obiekt wpływy z tytułu realizacji inwestycji mogą ulec zmniejszeniu lub dalszym przesunięciom w czasie. Istnieje również ryzyko niezrealizowania inwestycji po zaproponowanej cenie. Nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji danej inwestycji wystąpią nieoczekiwane czynniki opóźniające proces realizacji lub też w sposób znaczący obniżający jej atrakcyjność. Czynnikiem takim mogą być w szczególności: nieuzyskanie lub nieterminowe uzyskanie odpowiednich zgód i zezwoleń administracyjnych na budowę, wady prawne nieruchomości, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, niekorzystne warunki atmosferyczne, niekorzystne warunki terenowe (wody gruntowe, niestabilność warstw gruntu), nieszczęśliwe wypadki w trakcie budowy lub nieprzewidziane trudności techniczne.

Wystąpienie któregośkolwiek z wymienionych zdarzeń może spowodować wzrost kosztów projektu, a w szczególnych przypadkach nawet brak możliwości zakończenia projektu. Każda z tych okoliczności może mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki.

#### **4.4.2.5 Ryzyko związane z warunkami i procedurami rozstrzygnięcia przetargów**

Duże projekty budowlane finansowane ze środków publicznych w kraju realizowane są przez firmy wyłonione w przetargach. Przetargi oparte są na kryteriach określonych przez zamawiającego (w przypadku projektów realizowanych ze środków publicznych kryteria określone są na bazie odpowiednich przepisów prawa). Jednym z podstawowych kryteriów jest oferowana cena. Silna konkurencja na rynku budowlanym sprawia, że w wielu przypadkach oferowana cena jest niższa od kosztorysu inwestorskiego, co wpływa na ograniczenie rentowności, a w skrajnych przypadkach ponoszenie strat na realizacji kontraktu. Spółka czyni starania, aby oferowane przez nią ceny w przetargach były skalkulowane w sposób pozwalający osiągnąć na ich realizacji dodatnie marże, jednakże nie można zapewnić, że wszystkie realizowane przez Spółkę kontrakty w przyszłości będą rentowne.

Ponadto decyzja komisji przetargowej o przyznaniu kontraktu może być oprotestowana przez innych uczestników przetargu, co bardzo często wpływa na znaczące wydłużenie terminu podpisania ostatecznej umowy z inwestorem, a w konsekwencji może doprowadzić do pojawienia się ryzyka zmiany cen materiałów niezbędnych do wykonania kontraktu oraz przyjętych przez Spółkę założeń w zakresie warunków jego realizacji. Ewentualny wzrost cen materiałów oraz możliwość poniesienia dodatkowych nieprzewidywalnych kosztów może negatywnie wpłynąć na osiągnięte przez Spółkę wyniki finansowe.

Ryzyko związane z warunkami i procedurami rozstrzygania przetargów może ulec obniżeniu w przypadku wprowadzenia korzystnych dla oferentów zmian do ustawy o zamówieniach publicznych i uproszczenia procedury przetargowej, w tym odwoławczej.

#### **4.4.2.6 Ryzyko związane z możliwościami nabywania gruntów pod nowe projekty**

Źródłem przyszłego sukcesu Spółki jest jej zdolność do ciągłego i sprawnego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach, po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża. Plan realizacji projektów na najbliższe lata został zabezpieczony dokonanymi już zakupami gruntów w ramach projektu „bank ziemi” realizowanego przez Spółkę. Obecnie „INTERBUD-LUBLIN” S.A. planuje nabywanie kolejnych gruntów w celu zabezpieczenia przyszłej działalności, niemniej, jak wskazano powyżej, w przypadku znalezienia atrakcyjnych cenowo i lokalizacyjnie nieruchomości w Lublinie Spółka może dokonać zakupów pod kątem inwestycji długoterminowej lub zasilenia „banku ziemi”. Nie można wykluczyć utrudnień przy rozwoju działalności Spółki w tym zakresie, wynikających z działań konkurencji, barier administracyjnych w zakresie uzyskiwania odpowiednich pozwoleń administracyjnych, braku planów zagospodarowania lub ograniczonej dostępności terenów uzbrojonych w odpowiednią infrastrukturę.

#### **4.4.2.7 Ryzyko związane ze stabilnością zatrudnienia i utrzymaniem pracowników**

Działalność „INTERBUD-LUBLIN” S.A. prowadzona jest przede wszystkim dzięki wiedzy i doświadczeniu wysoko kwalifikowanej kadry pracowniczej, w szczególności inżynierskiej.

Istnieje potencjalne ryzyko odejścia pracowników o kluczowym znaczeniu z punktu widzenia rozwoju Spółki, co mogłoby mieć wpływ na poziom świadczonych usług. Spółka minimalizuje tego rodzaju ryzyko za pomocą motywacyjnego systemu wynagrodzeń.

Działania Spółki zmierzające do zminimalizowania tego ryzyka polegają na optymalizacji procesu zatrudnienia, tj. zawieraniu umów na czas realizacji poszczególnych kontraktów, zawieraniu umów z osobami działającymi na zasadzie jednoosobowej działalności gospodarczej, podpisywaniu umów na podwykonawstwo z przedsiębiorstwami budowlanymi, będącymi w stałej współpracy ze Spółką. Taki system pozwala zoptymalizować poziom zatrudnienia, elastycznie dostosowując go do aktualnego zaangażowania Spółki w prace budowlane.

### **4.4.3 Identyfikacja ryzyka finansowego**

Spółka narażona jest na wiele ryzyk związanych z instrumentami finansowymi, do których przede wszystkim zaliczyć należy:

- ryzyko walutowe,
- ryzyko kredytowe oraz ryzyko stóp procentowych,
- ryzyko związane z płynnością,
- ryzyko zmiany cen.

Koordinacja zarządzania ryzykiem finansowym należy do Zarządu Spółki.

#### **4.4.3.1 Ryzyko walutowe**

Zmiana kursów walutowych może, w przypadku finansowania zakupu mieszkań kredytami denominowanym w walucie obcej, wpływać niekorzystnie na kształtowanie się popytu na rynku budownictwa mieszkaniowego. Ponadto ryzyko to spowodowało ograniczoną dostępność kredytów walutowych dla gospodarstw domowych. Większość banków zrezygnowała z kredytów w euro, a te które nadal udzielają kredytów dewizowych wprowadziły bardzo duże ograniczenia w ich dostępności oraz znacząco podniosły wysokość marż kredytów.

Z drugiej strony ryzyko niekorzystnych zmian kursów walutowych może wpływać negatywnie na sytuację finansową Emitenta zwiększając koszty obsługi posiadanych walutowych zobowiązań leasingowych.

#### **4.4.3.2 Ryzyko kredytowe i ryzyko stóp procentowych**

Działalność deweloperska wykonywana przez Spółkę jest bardzo kapitałochłonna. Zdolność i gotowość kredytowania są istotne dla Spółki opierającej się na finansowaniu zewnętrznym nie tylko w momencie tworzenia „banku ziemi”, ale także w trakcie kolejnych etapów inwestycji. W ostatnim czasie mamy do czynienia z obniżką stóp procentowych co wpływa pozytywnie na sytuację Emitenta. Jednakże możliwe wzrosty rynkowych stóp procentowych mogą negatywnie oddziaływać na sytuację finansową Spółki.

Ponadto dostępność kredytowania jest kluczowym czynnikiem stymulacji popytu na mieszkania, jako że większość klientów finansuje zakup mieszkań za pomocą kredytów hipotecznych.

#### **4.4.3.3 Ryzyko związane z płynnością**

Spółka przywiązuje szczególną wagę do zachowania równowagi pomiędzy finansowaniem swojej działalności inwestycyjnej, a terminową spłatą zobowiązań. Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z różnych źródeł finansowania, takich jak: przedpłaty klientów, kredyty bankowe czy leasing finansowy i operacyjny. W 2013 roku w Spółce nie nastąpiło ryzyko związane z zachowaniem płynności.

#### **4.4.3.4 Ryzyko zmiany cen**

Spółka narażona jest na ryzyko cenowe związane ze wzrostem cen najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, takich jak: beton, tarcica budowlana, cegła. Ponadto, w wyniku wzrostu

cen materiałów mogą wzrosnąć ceny usług świadczonych na rzecz Spółki przez firmy podwykonawcze.

W celu ograniczenia ryzyka cenowego Spółka na bieżąco monitoruje ceny najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, a podpisywane umowy mają odpowiednio dopasowane parametry, dotyczące między innymi czasu trwania kontraktu oraz wartości umowy do sytuacji rynkowej.

## 5 Władze

### 5.1 Zarząd

#### 5.1.1 Skład

Na dzień 1 stycznia 2013 roku Zarząd Interbud-Lublin przedstawiał się następująco:

Pan Krzysztof Jaworski – Prezes Zarządu;

Pan Jacek Drozd – Wiceprezes Zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Zarząd Interbud-Lublin przedstawiał się następująco:

Pan Krzysztof Jaworski – Prezes Zarządu;

Pan Mariusz Sabeł – Członek Zarządu.

#### 5.1.2 Opis zmian w składzie Zarządu w 2013 roku

Rada Nadzorcza Spółki uchwałą z dnia 28 listopada 2013 roku powołała Pana Mariusza Sabła na Członka Zarządu Spółki. Ponadto w dniu 23 grudnia 2013 roku rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki złożył z tym samym dniem Pan Jacek Drozd.

O zmianach w składzie Zarządu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 29/2013 z dnia 28 listopada 2013 roku oraz raporcie bieżącym nr 31/2013 z dnia 23 grudnia 2013 roku.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego raportu okresowego skład Zarządu nie uległ zmianie.

#### 5.1.3 Wynagrodzenie

Członkowie Zarządu powoływani są uchwałą Rady Nadzorczej. Zatrudnieni są na podstawie umów o pracę. Wartość wynagrodzenia uzależniona jest od indywidualnych obowiązków oraz od obszarów odpowiedzialności powierzonych poszczególnym członkom Zarządu.

#### Wynagrodzenie członków Zarządu z tytułu pełnionych funkcji w 2013 roku

Wynagrodzenie członków Zarządu	wartość przyznanych wynagrodzeń [tys. zł]
Krzysztof Jaworski	264
Jacek Drozd (Wiceprezes Zarządu do dnia 23 grudnia 2013 r.)	222,5

Mariusz Sabeł (Członek Zarządu od 28.11.2013r.)	8
<b>Razem</b>	<b>494,5</b>

Osoby wchodzące w skład organu Zarządu Emitenta nie pobierają żadnego wynagrodzenia ze spółek zależnych od Spółki.

Ponadto członkowie Zarządu są objęci ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej członków Zarządu władz spółek.

## 5.2 Rada Nadzorcza

### 5.2.1 Skład

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2013 roku przedstawiał się w sposób następujący:

Pan Jan Pomorski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Pan Witold Matacz	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Pan Henryk Dąbrowski	Członek Rady Nadzorczej
Pani Agata Matacz-Rynkiewicz	Członek Rady Nadzorczej
Pan Jacek Koczwar	Członek Rady Nadzorczej
Pan Włodzimierz Jan Sitko	Członek Rady Nadzorczej
Pan Maciej Matusiak	Członek Rady Nadzorczej

Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa pięć lat.

### 5.2.2 Opis zmian w składzie Rady Nadzorczej w 2013 roku

W 2013 roku nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Rady Nadzorczej. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego raportu okresowego skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

### 5.2.3 Wynagrodzenie

Wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej została określona Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki „INTERBUD-LUBLIN” S.A. z dnia 10 lutego 2010 roku.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej [tys. zł]	01.01.-31.12.2013		
	Rada Nadzorcza	Umowa o pracę	Razem
Jan Pomorski	24	-	24
Witold Matacz	17,5	55,2	72,7
Henryk Dąbrowski	18	-	18



Agata Matacz-Rynkiewicz	16	-	16
Jacek Koczwarą	16	-	16
Włodzimierz Jan Sitko (członek RN od 29.06.2012)	12	-	12
Maciej Matusiak (członek RN od 29.06.2012)	18	-	18
<b>Razem</b>	<b>121,5</b>	<b>55,2</b>	<b>176,7</b>

Członkowie Rady Nadzorczej są objęci ubezpieczeniem od odpowiedzialności cywilnej organów nadzorujących Spółki.

### 5.3 Akcje Emitenta posiadane przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę, odrębnie dla każdej z tych osób, na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień zatwierdzenia raportu rocznego przedstawia się następująco:

Zarząd					
Lp.	Posiadacz akcji	Ilość akcji ogółem	Akcje uprzywilejowane	Akcje zwykłe	Wartość nominalna akcji (w zł)
1.	Krzysztof Jaworski	820.800	820.800	0	82.080,00
2.	Mariusz Sabeł	0	0	0	0,00

Rada Nadzorcza					
Lp.	Posiadacz akcji	Ilość akcji ogółem	Akcje uprzywilejowane	Akcje zwykłe	Wartość nominalna akcji (w zł)
1.	Jan Pomorski	0	0	0	0,00
2.	Witold Matacz	3.854.006	3.693.600	160 406	385.400,60
3.	Agata Matacz-Rynkiewicz	0	0	0	0,00
4.	Henryk Dąbrowski	0	0	0	0,00
5.	Włodzimierz Jan Sitko	0	0	0	0,00
6.	Jacek Koczwarą	0	0	0	0,00
7.	Maciej Matusiak	0	0	0	0,00

Akcje uprzywilejowane są uprzywilejowane co do głosu, w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu.

Informacje na temat posiadanych udziałów i akcji w jednostkach powiązanych Spółki, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę zostały opisane w punkcie *Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki* powyżej.



## 5.4 Umowy z osobami zarządzającymi

Spółka nie zawarła umów z osobami zarządzającymi, które przewidywałyby rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia bez ważnej przyczyny lub ich odwołania będącego następstwem połączeniu lub przejęcia Spółki.

## 6 Akcje i akcjonariat

### 6.1 Kapitał zakładowy

**Kapitał zakładowy „INTERBUD-LUBLIN” S.A.**

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 701.600,00 zł i dzieli się na 7.016.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Struktura kapitału zakładowego „INTERBUD-LUBLIN” S.A. na dzień 31 grudnia 2013 roku została zaprezentowana poniżej:

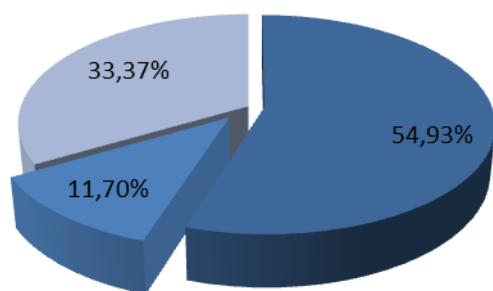
Seria akcji	Rodzaj akcji	Ilość akcji	Ilość głosów	Ilość akcji w obrocie
A	imienne uprzywilejowane co do głosu	501.600	1.003.200	0
B	imienne uprzywilejowane co do głosu	2.006.400	4.012.800	0
C	imienne uprzywilejowane co do głosu	2.006.400	4.012.800	0
D	zwykłe na okaziciela	501.600	501.600	501.600
E	zwykłe na okaziciela	2.000.000	2.000.000	2.000.000
<b>Razem</b>	-	<b>7.016.000</b>	<b>11 530.400</b>	<b>2.501.600</b>

### 6.2 Akcjonariat

Struktura akcjonariatu „INTERBUD-LUBLIN” S.A. na dzień 31 grudnia 2013 roku przedstawiała się następująco:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Witold Matacz	imienne uprzywilejowane co do głosu	3.693.600	52,65%	7.387.200	64,07%
	na okaziciela	160.406	2,29%	160.406	1,39%
	razem	3.854.006	54,93%	7.547.606	65,46%
Krzysztof Jaworski	imienne uprzywilejowane co do głosu	820.800	11,70%	1.641.600	14,24%
Pozostali	na okaziciela	2.341.194	33,37%	2.341.194	20,30%
<b>Razem</b>	-	<b>7.016.000</b>	<b>100%</b>	<b>11.530.400</b>	<b>100%</b>

#### UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM

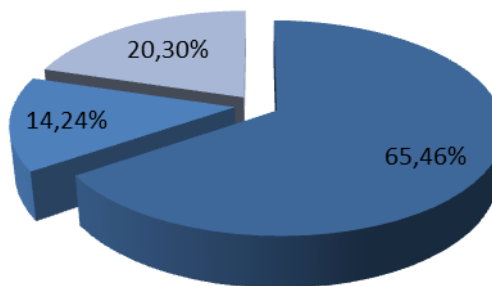


■ Witold Matacz

■ Krzysztof Jaworski

■ Pozostali

#### UDZIAŁ W GŁOSACH NA WZ



Do dnia zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania nie miały miejsca żadne zmiany w stanie posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy.

### 6.3 Akcje własne

Na dzień 31 grudnia 2013 roku jak i na dzień przekazania niniejszego Sprawozdania Spółka nie posiadała akcji własnych.

W 2013 roku Spółka nie nabywała oraz nie zbywała akcji własnych.

### 6.4 Umowy dotyczące akcjonariuszy i obligatariuszy

Zarząd Spółki nie posiada żadnych informacji o zawartych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy lub obligatariuszy.

## 7 Pozostałe informacje

### 7.1 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

Emitent złożył do Sądu Okręgowego w Lublinie I Wydział Cywilny pozew przeciwko Katolickiemu Uniwersytetowi Lubelskiemu Jana Pawła II w Lublinie o zapłatę należności za wykonane przez Emitenta roboty budowlane. Emitent informował o tym raportem bieżącym nr 27/2011 z 18 listopada 2011 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania trwa postępowanie sądowe przed sądem I instancji.

Poza powyższym, Spółka lub jednostka od niej zależna nie są stroną postępowania toczącego się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczącym zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnej, którego wartość stanowi, co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Emitent lub jednostka od niego zależna nie jest również stroną dwu lub więcej postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

## **7.2 Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych**

W Spółce nie są prowadzone programy kontroli akcji pracowniczych.

## **7.3 Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych**

Zarząd „INTERBUD-LUBLIN” S.A. oświadcza, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi Rada Nadzorcza w drodze uchwały podjęła w dniu 8 listopada 2012 roku decyzję 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, na podmiot uprawniony do badania jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej „INTERBUD-LUBLIN” S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN za rok 2012, a także do przeglądu i badania jednostkowych sprawozdania z sytuacji finansowej „INTERBUD-LUBLIN” S.A. oraz przeglądu i badania skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN za lata 2013-2014.

Umowa z podmiotem, o którym mowa powyżej została zawarta w dniu 14 listopada 2012 roku. Umowa została zawarta na czas wykonania jej przedmiotu.

Wynagrodzenie dla biegłego rewidenta w 2013 i 2012 roku przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie w zł (netto)	Rok 2013	Rok 2012
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego	17.000	20.000 zł
Wynagrodzenie za przegląd półrocznego sprawozdania finansowego	11.000	9.500 zł
<b>Razem wynagrodzenie biegłego rewidenta w okresie</b>	<b>28.000 zł</b>	<b>29.500 zł</b>

Poza wskazanymi wymienionymi Spółka nie korzystała z innych usług biegłego rewidenta.

## **7.4 Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego**

W trakcie prac budowlanych Emitent realizując przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

Jako właściciel nieruchomości Emitent zobowiązany jest do utrzymania w prawidłowym stanie drzewostanu rosnącego na terenie przyszłej budowy. Roboty ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w pobliżu drzew lub krzewów należy wykonywać w sposób mający na względzie ich bezpieczeństwo. W przypadku gdy Emitent przygotowuje teren pod budowę projektów deweloperskich lub w czasie prowadzenia inwestycji doprowadzi do szkody w środowisku (wycinka drzew), wówczas niezbędne jest przeprowadzenie kompensacji przyrodniczej adekwatnej do powstałych strat w środowisku.

Przykładem działania kompensacyjnego stosowanego przez Emitenta jest prowadzenie nasadzenia zamiennego.

## 7.5 *Prace badawczo – rozwojowe*

Spółka nie prowadzi istotnych działań z zakresu badań i rozwoju. Jednakże na bieżąco analizuje nowe technologie budowlane pojawiające się na rynku, w aspekcie możliwości ich zastosowania w swojej działalności.

## 7.6 *Zatrudnienie*

Zatrudnienie w Spółce prezentowało się w następujący sposób:

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Pracownicy umysłowi	72	68
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	27	53
Pracownicy młodociani	18	32
<b>Razem</b>	<b>117</b>	<b>153</b>

Średnie zatrudnienie w osobach i w etatach w 2013 roku przedstawiono poniżej:

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w osobach	Przeciętne zatrudnienie w etatach
Pracownicy umysłowi	69	67
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	41	41
Pracownicy młodociani	23	23
<b>Razem</b>	<b>133</b>	<b>131</b>

## 7.7 *Zasady sporządzenia sprawozdania finansowego za 2013 rok*

Sprawozdanie finansowe Spółki zawarte w ramach raportu za rok obrotowy 2013 sporządzone zostało 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”).

Raport roczny, którego elementem jest ww. sprawozdanie finansowe oraz niniejsze sprawozdanie z działalności zostało sporządzone na podstawie § 91 w związku z § 82 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych [...].

## 8 **Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego przez Emitenta w 2013 roku**

Spółka „INTERBUD-LUBLIN” S.A. przyjęła do stosowania w roku 2013 zasady ładu korporacyjnego opublikowane w dokumencie „Dobre praktyki spółek notowanych na GPW” (dalej jako: DPSN, Dobre Praktyki), stanowiącym Załącznik do Uchwały Nr 19/1307/2012 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów

Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 21 listopada 2012 roku. Zasady Dobrych Praktyk zamieszczone są na stronie <http://www.corp-gov.gpw.pl>.

W związku z ww. uchwałą Spółka opublikowała w dniu 29 maja 2013 roku raport EBI, w którym poinformowała, iż nie przyjmuje do stosowania zasad zawartych odpowiednio w części II pkt. 1 ppkt.9a oraz części IV pkt. 10 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

## **8.1 Odstąpienie od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego**

Zarząd „INTERBUD-LUBLIN” S.A. podjął decyzję o odstąpieniu od zamiaru stosowania zasady ładu korporacyjnego określonej w części II pkt. 2 „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”.

Zgodnie z przedmiotową zasadą Spółka powinna zapewnić funkcjonowanie swojej strony internetowej również w języku angielskim. Spółka planowała wdrożenie powyższej zasady. Jednakże z uwagi na skład akcjonariatu jaki ustalił się po przeprowadzeniu oferty publicznej akcji serii E, Spółka podjęła decyzję o odstąpieniu od jej stosowania. Ponadto wypełnianie powyższej zasady związane byłoby z ponoszeniem przez Spółkę wysokich kosztów z tytułu zewnętrznych tłumaczeń. Jednocześnie, w opinii Spółki, niestosowanie przedmiotowej zasady nie wiąże się z ograniczeniem dostępu do informacji dla obecnych akcjonariuszy „INTERBUD-LUBLIN” S.A.

Spółka w 2013 roku nie stosowała się do rekomendacji zawartej w części II ust. 1 pkt 9a Dobrych Praktyk zgodnie z którą *„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa m.in. zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo”*. W ocenie Spółki, przekazywanie do publicznej wiadomości, w szczególności za pośrednictwem systemu ESPI, wymaganych przepisami prawa informacji dotyczących przebiegu obrad walnych zgromadzeń jest wystarczające do zapewnienia akcjonariuszom dostępu do wszystkich istotnych informacji nt. obrad walnych zgromadzeń „INTERBUD-LUBLIN” S.A. W 2013 roku Emitent nie stosował się również do rekomendacji ujętej w punkcie I.9 DPSN, zgodnie z którą *GPW rekomenduje spółkom publicznym i ich akcjonariuszom, by zapewniły one zrównoważony udział kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru w przedsiębiorstwach, wzmacniając w ten sposób kreatywność i innowacyjność w prowadzonej przez spółki działalności gospodarczej*.

Spółka nie stosowała w pełni przedmiotowej zasady, albowiem w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziła jedna kobieta, w a skład Zarządu Spółki wchodził wyłącznie mężczyźni. Zgodnie ze stanowiskiem Spółki proporcje odnoszące się do udziału kobiet i mężczyzn w składzie organu zarządzającego oraz nadzorującego zależą zarówno od indywidualnych umiejętności, profesjonalizmu oraz od kompetencji kandydata lub kandydatki oraz od decyzji – odpowiednio - akcjonariuszy Emitenta oraz członków Rady Nadzorczej.

Ponadto Spółka nie stosowała się w 2013 roku do rekomendacji I.12 w brzmieniu spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej oraz zasady IV.10 zgodnie z którą *„powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:*

*1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,*

2) *dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad*". W ocenie Emitenta realizacja ww. zasad związana jest z zagrożeniami natury tak technicznej jak i prawnej, które mogą wpłynąć na prawidłowy oraz niezakłócony przebieg obrad walnych zgromadzeń. Ponadto zastosowanie ww. zasady związane byłoby z poniesieniem przez Emitenta dodatkowych, istotnych kosztów przygotowania technicznej obsługi związanej z transmisją obrad, co w ocenie Spółki byłoby nieadekwatne do możliwych do osiągnięcia korzyści z tego tytułu.

Jednocześnie Emitent oświadcza, iż nie wyklucza możliwości przyjęcia do stosowania wskazanych zasad w przyszłości.

## **8.2 Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem**

Zarząd „INTERBUD-LUBLIN” S.A. jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych, przygotowywanych i publikowanych zgodnie z rozporządzeniem 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 (Dz. U. 2009, nr 33, poz. 259 z późn. zm.).

Proces sporządzania sprawozdań finansowych jest realizowany przez Główną Księgową we współpracy z innymi komórkami organizacyjnymi Spółki. Istotną rolę przy sporządzaniu sprawozdania finansowego pełni Dyrektor Finansowy, Dział Kontrolingu i Biuro Zarządu. Celem zmniejszenia ryzyka działania Spółka poświęca dużą uwagę prawidłowej ocenie i analizie realizowanych kontraktów budowlanych. Podstawę obliczania przychodów i kosztów realizowanych kontraktów stanowią budżety poszczególnych projektów budowlanych. Budżety, o których mowa powyżej są przygotowywane zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Kierownika Działu Kosztorysowania. W trakcie realizacji kontraktów budżety są korygowane na podstawie opinii osób za nie odpowiedzialnych. Wyniki realizacji budżetów są omawiane na cotygodniowych spotkaniach, w których uczestniczą kierownicy poszczególnych budów. Nadzór nad spotkaniami, o których mowa powyżej sprawuje Dyrektor Działu Wykonawstwa, który jednocześnie pełni funkcję Członka Zarządu.

Osobą podpisującą się jako odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego jest Główna Księgową. W Zarządzie spółki „INTERBUD-LUBLIN” S.A. osobami odpowiedzialnymi za przygotowanie sprawozdań finansowych jest Prezes Zarządu – Pan Krzysztof Jaworski oraz Dyrektor Finansowy – Pan Krzysztof Pik. Podczas procesu sporządzania sprawozdania finansowego członkowie Zarządu Spółki na bieżąco zapoznają się z danymi finansowymi i sprawami opisanymi w tym sprawozdaniu oraz zgłaszają ewentualne kwestie oraz uwagi, które powinny być uwzględnione w tym sprawozdaniu. Po sporządzeniu sprawozdania finansowego jest ono przekazywane do badania biegłemu rewidentowi. Zarząd „INTERBUD-LUBLIN” S.A. podpisuje sprawozdanie finansowe przed uzyskaniem opinii biegłego rewidenta z badania tegoż sprawozdania.

Badanie sprawozdania finansowego jest przeprowadzane przez podmiot do tego uprawniony, wybrany przez Radę Nadzorczą. Podczas procesu badania sprawozdania finansowego biegły



rewident spotyka się z członkami Zarządu w celu omówienia wybranych kwestii zawartych w sprawozdaniu. Następnie po wydaniu opinii biegłego rewidenta dokonywane są ewentualne korekty do sprawozdania. Ostateczna wersja sprawozdania finansowego jest ponownie czytana i podpisywana przez osoby odpowiedzialne za jego przygotowanie.

Rada Nadzorcza corocznie dokonuje oceny sprawozdań finansowych Spółki.

Zarządzanie ryzykiem Spółki w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych odbywa się poprzez identyfikację obszarów ryzyka, ich analizę oraz realizację działań koniecznych do jego ograniczenia lub eliminacji.

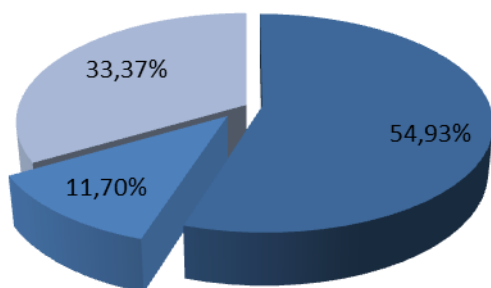
## 8.3 Wskazanie znaczących akcjonariuszy

### 8.3.1 Struktura akcjonariatu

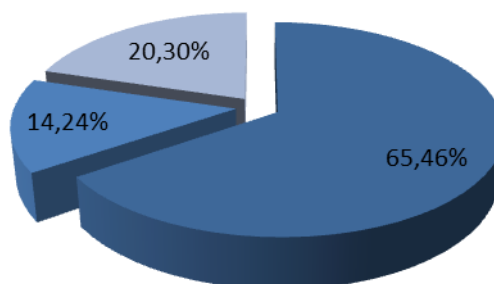
Struktura akcjonariatu „INTERBUD-LUBLIN” S.A. na dzień 31 grudnia 2013 roku przedstawiała się następująco:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Witold Matacz	imienne uprzywilejowane co do głosu	3.693.600	52,65%	7.387.200	64,07%
	na okaziciela	160.406	2,29%	160.406	1,39%
	razem	3.854.006	54,93%	7.547.606	65,46%
Krzysztof Jaworski	imienne uprzywilejowane co do głosu	820.800	11,70%	1.641.600	14,24%
Pozostali	na okaziciela	2.341.194	33,37%	2.341.194	20,30%
<b>Razem</b>	-	<b>7.016.000</b>	<b>100%</b>	<b>11.530.400</b>	<b>100%</b>

**UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM**



**UDZIAŁ W GŁOSACH NA WZ**



Do dnia zatwierdzenia niniejszego raportu okresowego nie miały miejsca żadne zmiany w stanie posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy.

### 8.3.2 Kapitał zakładowy „INTERBUD-LUBLIN” S.A.

Struktura kapitału zakładowego „INTERBUD-LUBLIN” S.A. na dzień 31 grudnia 2013 roku została zaprezentowana poniżej:

Seria akcji	Rodzaj akcji	Ilość akcji	Ilość głosów	Ilość akcji w obrocie
A	imienne uprzywilejowane co do głosu	501.600	1.003.200	0
B	imienne uprzywilejowane co do głosu	2.006.400	4.012.800	0
C	imienne uprzywilejowane co do głosu	2.006.400	4.012.800	0
D	zwykłe na okaziciela	501.600	501.600	501.600
E	zwykłe na okaziciela	2.000.000	2.000.000	2.000.000
<b>Razem</b>	-	<b>7.016.000</b>	<b>11 530.400</b>	<b>2.501.600</b>

W okresie od dnia 31 grudnia 2013 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego raportu okresowego nie miały miejsca żadne zmiany w strukturze kapitału zakładowego Spółki.

### 8.4 *Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne*

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie istniały żadne papiery wartościowe dające specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Spółki.

### 8.5 *Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu oraz przenoszenia prawa własności akcji*

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie istniały żadne znane ograniczenia przenoszenia prawa własności akcji Spółki ani żadne ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Spółki.

### 8.6 *Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień*

#### 8.6.1 Zarząd

Zarząd działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych (KSH), Statutu Spółki oraz Regulaminu Zarządu „INTERBUD-LUBLIN” S.A.

Do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z Prokurentem, z tym, że w myśl § 9 ust. 4 Statutu Spółki „INTERBUD-LUBLIN” S.A., jeżeli Zarząd Spółki jest wieloosobowy do składania oświadczeń woli upoważnieni są:

- Prezes Zarządu samodzielnie w przypadku zaciągania zobowiązań lub rozporządzania prawem o wartości nie większej niż 1.000.000,00 EUR (jeden milion euro) przeliczonej na złote według tabeli kursu średniego walut NBP dla EUR z dnia dokonania czynności oraz w przypadku składania ofert w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych bez względu na wartość zamówienia,
- Każdy z członków Zarządu samodzielnie w przypadku zaciągania zobowiązań lub rozporządzenia prawem o wartości nie większej niż 100.000,00 EUR (sto tysięcy euro) przeliczonej na złote według tabeli kursu średniego walut NBP dla EUR z dnia dokonania czynności oraz w przypadku składania ofert w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych o wartości zamówienia nie większej niż 100.000,00 EUR (sto tysięcy euro) przeliczonej na złote według tabeli kursu średniego walut NBP dla EUR z dnia złożenia oferty.
- Każdy z członków Zarządu samodzielnie w przypadku pozostałych oświadczeń woli nie stanowiących zaciągania zobowiązań lub rozporządzania prawem.

Zgodnie z § 9 ust. 2 Statutu Spółki, wszelkie sprawy związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa Spółki, a nie zastrzeżone ustawą lub statutem do kompetencji innych organów Spółki, należą do zakresu działania Zarządu, przy czym wybrane czynności określone w § 13 ust. 2 Statutu Spółki wymagają zgody Rady Nadzorczej. Do czynności, które należą do kompetencji Zarządu, a które wymagają wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą należą:

- 1) zaciągnięcie kredytu lub pożyczki w kwocie przewyższającej jednorazowo równowartość w złotych kwoty 1.000.000,00 EURO przeliczonych na złote według tabeli kursu średniego walut NBP dla EUR z dnia zaciągnięcia zobowiązania,
- 2) udzielenie przez Spółkę poręczeń oraz zaciągnięcie zobowiązań z tytułu poręczeń, gwarancji i innych zobowiązań pozabilansowych, w wysokości kwot powyżej 500.000,00 EURO przeliczonych na złote według tabeli kursów średnich NBP dla walut z dnia dokonania w/w czynności,
- 3) ustanowienie zastawu, hipoteki, przewłaszczenia na zabezpieczenie i innych obciążeń majątku Spółki, w wysokości powyżej 1.000.000,00 EUR przeliczonych na złote według tabeli kursu średniego walut NBP dla EUR z dnia dokonania czynności,
- 4) emisja instrumentów dłużnych, w wysokości powyżej 1.000.000,00 EUR przeliczonych na złote według tabeli kursów średnich NBP dla walut z dnia dokonania emisji,
- 5) nabycie i zbycie składnika majątku Spółki, którego wartość przekracza 500.000,00 EUR przeliczonych na złote według tabeli kursów średnich NBP dla walut z dnia dokonania, z wyłączeniem zapasów zbywanych w ramach normalnej działalności,
- 6) zawieranie umów pomiędzy Spółką a członkami Zarządu Spółki, Akcjonariuszami Spółki posiadającymi co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki lub podmiotami powiązanymi z członkiem Zarządu Spółki lub którymkolwiek Akcjonariuszem Spółki posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki,

7) nabycie, zbycie lub obciążenie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, zbywalnego spółdzielczego prawa lub udziału w tych prawach, jeżeli dokonanie tych czynności powoduje zaciągnięcie zobowiązania lub rozporządzenie prawem w wysokości powyżej 1.000.000,00 EUR (jeden milion euro) przeliczonych na złote według tabeli kursu średniego walut NBP dla EUR z dnia dokonania czynności,

8) wypłata przez Spółkę akcjonariuszom zaliczki na poczet przyszłej dywidendy.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do niezwłocznego powiadamiania Rady Nadzorczej o wszystkich nadzwyczajnych zmianach w sytuacji finansowej i prawnej Spółki lub istotnych naruszeniach umów, których stroną jest Spółka.

Członkowie Zarządu są powoływani, odwoływani i zawieszani w wykonaniu swoich czynności przez Radę Nadzorczą, na zasadach określonych w przepisach KSH oraz Statucie. Rada Nadzorcza w imieniu Spółki zawiera i rozwiązuje umowy z Członkami Zarządu, przy czym w imieniu Rady Nadzorczej umowy podpisuje jej Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący. Rada Nadzorcza ustala wynagrodzenia Członków Zarządu. Kadencja członków Zarządu trwa trzy lata. Członkowie Zarządu mogą być powoływani na kolejne kadencje. Członek Zarządu nie może, bez zgody Rady Nadzorczej, zajmować się interesami konkurencyjnymi ani uczestniczyć w Spółce konkurencyjnej jako wspólnik jawny lub członek organów.

### **8.6.2 Rada Nadzorcza**

Rada Nadzorcza działa na podstawie przepisów KSH, Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie.

W skład rady Nadzorczej wchodzi nie mniej niż pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie Spółki.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.

Rada Nadzorcza może wyrażać opinie we wszystkich sprawach związanych z działalnością Spółki, w tym także występować z wnioskami i propozycjami do Zarządu, który w takim przypadku obowiązany jest złożyć na ręce Przewodniczącego Rady Nadzorczej informację o sposobie wykorzystania tych wniosków i propozycji w terminie 14 dni od daty ich przedłożenia. Rada Nadzorcza wykonuje swe czynności zbiorowo, może jednak oddelegować i upoważnić jednego lub kilku jej członków do stałego, indywidualnego wykonywania poszczególnych czynności przez czas oznaczony.

Oprócz wyrażania zgody na czynności należące do działania Zarządu wymagające zgody Rady Nadzorczej, które zostały opisane w pkt. 8.7.1 powyżej, do szczególnych uprawnień Rady Nadzorczej należą:

- 1) ocena sprawozdań finansowych, ocena sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków albo pokrycia strat i składania Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z tych czynności;
- 2) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki oraz zawieszanie w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu Spółki;

- 3) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu;
- 4) ustalanie wynagrodzeń członków Zarządu;
- 5) zatwierdzanie wieloletnich strategicznych planów gospodarczych Spółki;
- 6) wybór biegłego rewidenta do zbadania sprawozdań finansowych Spółki;
- 7) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia;
- 8) zatwierdzanie Regulaminu Komitetu Audytu (o ile taki zostanie w Spółce powołany) oraz każdej jego zmiany.

Jednocześnie Rada Nadzorcza może powoływać spośród swoich członków zespoły robocze do badania poszczególnych zagadnień. Rada Nadzorcza ma prawo żądania opracowania, dla jej potrzeb, na koszt Spółki, ekspertyz i opinii w zakresie należącym do jej kompetencji. Wyboru wykonawców takich prac oraz umowy z wykonawcami takich prac zawiera, na wniosek Przewodniczącego Rady, Zarząd Spółki.

### **8.6.3 Komitety wewnętrzne**

W ramach Rady Nadzorczej mogą zostać utworzone komitety wewnętrzne, których główną funkcją jest doradzanie i opiniowanie oraz formułowanie zaleceń i ocen w wybranych sprawach należących do kompetencji Rady Nadzorczej. Komitety składają Radzie Nadzorczej coroczne sprawozdanie ze swojej działalności, które następnie Spółka może udostępnić akcjonariuszom.

- **Komitet Audytu**

W skład Komitetu Audytu w 2013 wchodził:

- a) Henryk Dąbrowski - Przewodniczący Komitetu;
- b) Jacek Koczwarą - Członek Komitetu;
- c) Maciej Matusiak - Członek Komitetu.

Pan Henryk Dąbrowski spełnia wymogi określone w art. 86 ust. 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649).

Do zadań wchodzących w zakres obowiązków Komitetu Audytu należą w szczególności:

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem;
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej;
- monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, w tym w przypadku świadczenia usług, o których mowa w art. 48 ust. 2 Ustawy o biegłych rewidentach, takich jak np. usługowe prowadzenie ksiąg rachunkowych i podatkowych, doradztwo podatkowe.

Ponadto do obowiązków Komitetu Audytu należą sprawy wskazane w § 10 ust. 11 Regulaminu Rady Nadzorczej „INTERBUD-LUBLIN” S.A., a mianowicie:

- a) wsparcie Rady Nadzorczej w zakresie monitorowania rzetelności informacji finansowych przekazywanych przez Spółkę;
- b) analiza wewnętrznych zasad kontroli i zarządzania ryzykiem w Spółce;
- c) wydawanie Radzie Nadzorczej opinii w zakresie wyboru, powołania, ponownego powołania i odwołania biegłego rewidenta w Spółce;
- d) analiza wszystkich kwestii związanych z audytem zewnętrznym, w tym monitoring niezależności rewidenta zewnętrznego oraz jego obiektywizmu, między innymi poprzez określenie zasad współpracy z firmami audytorskimi na innych płaszczyznach niż audyt sprawozdań finansowych Spółki;
- e) analiza skuteczności procesu kontroli zewnętrznej;
- f) przegląd transakcji z podmiotami powiązanymi.

Komitet Audytu zbiera się stosownie do potrzeb.

#### • **Komitet Wynagrodzeń**

W okresie 2013 roku jak również na dzień przekazania niniejszego raportu rocznego w Spółce nie funkcjonował Komitet Wynagrodzeń.

W razie powołania Komitetu Wynagrodzeń do jego obowiązków będzie należało co najmniej:

- a. przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia propozycji w zakresie zasad wynagrodzeń członków Zarządu,
- b. służyenie Radzie Nadzorczej pomocą w zakresie nadzoru nad realizacją przez Spółkę obowiązujących przepisów dotyczących wynagrodzeń,
- c. analiza zasad oraz przedkładanie Radzie Nadzorczej propozycji w zakresie programów motywacyjnych opartych na papierach wartościowych emitowanych przez Spółkę,
- d. analiza i wydawanie ogólnych zaleceń w zakresie poziomu i struktury wynagradzania dla kierownictwa wyższego szczebla.

### **8.7 Opis zasad zmiany statutu Spółki**

Zmiana statutu Spółki wymaga:

- uchwały Walnego Zgromadzenia (§ 22 ust. 1 lit. 1 Statutu Spółki) oraz
- wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego (art. 430 § 1 KSH).



## **8.8 Sposób działania Walnego Zgromadzenia**

### **8.8.1 Sposób działania Walnego Zgromadzenia**

Walne Zgromadzenie działa na podstawie przepisów KSH, Statutu Spółki oraz Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółki.

Walne zgromadzenie zwołuje się na dzień uznawany w Polsce za dzień roboczy. Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki lub w Warszawie. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Jednocześnie w przypadkach określonych w przepisach KSH Walne Zgromadzenie może zostać zwołane przez Radę Nadzorczą lub Akcjonariuszy. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz umieszczenia określonych spraw w porządku jego obrad, zgłaszane przez podmioty, o których mowa w zdaniu powyżej powinno być uzasadnione.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest raz do roku, nie później niż w terminie sześciu miesięcy po zakończeniu roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest w przypadkach, gdy organy lub osoby uprawnione do żądania jego zwołania uznają to za konieczne. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów, umieszczone zostały określone sprawy lub które zwołane zostało na taki wniosek możliwe jest tylko za zgodą wnioskodawców. Odwołanie lub zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w takim samym trybie jak jego zwołanie przy dołożeniu starań ze strony Spółki, aby zdarzenia te nie uniemożliwiały lub nie ograniczały Akcjonariuszowi wykonywania prawa do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

Zarząd sporządza i podpisuje listę akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Jeżeli prawo głosu z akcji przysługuje zastawnikowi lub użytkownikowi, okoliczność tę zaznacza się na liście akcjonariuszy na wniosek uprawnionego. Lista akcjonariuszy zostaje wyłożona do wglądu dla Akcjonariuszy w siedzibie Spółki przez trzy dni powszednie bezpośrednio poprzedzające Zgromadzenie oraz w miejscu i w czasie obrad Zgromadzenia.

Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być sporządzone w formie pisemnej i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia lub udzielone w postaci elektronicznej. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia i powinni brać udział członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie Walnego Zgromadzenia. Zarząd Spółki ma prawo zapraszać na Walne Zgromadzenie biegłych rewidentów i ekspertów, w szczególności jeżeli ich udział będzie celowy ze względu na potrzebę przedstawienia uczestnikom opinii w rozważanych sprawach.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana. W razie niemożności otwarcia Walnego Zgromadzenia w sposób określony w zdaniu poprzednim, otwiera je Akcjonariusz reprezentujący najwyższy pakiet głosów na Walnym Zgromadzeniu lub jego pełnomocnik. Otwierający Walne Zgromadzenie powinien podjąć działania zmierzające do niezwłocznego wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i w tym zakresie czuwa nad prawidłowym przebiegiem głosowania, ogłasza kogo wybrano na Przewodniczącego oraz przekazuje tej osobie kierowanie obradami. Przebiegiem Walnego Zgromadzenia kieruje Przewodniczący zgodnie z przyjętym porządkiem obrad, przepisami prawa, Statutem i Regulaminem.

Po dokonaniu wyboru Przewodniczącego Zgromadzenia i podpisaniu listy obecności, Przewodniczący Zgromadzenia stwierdza prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolność do podejmowania uchwał, przedstawia porządek obrad oraz zarządza wybór Komisji Skrutacyjnej.

Po sprawdzeniu i podpisaniu listy obecności Przewodniczący poddaje pod głosowanie porządek obrad. Walne Zgromadzenie może przyjąć proponowany porządek obrad bez zmian, zmienić kolejność punktów porządku obrad bądź usunąć z niego niektóre sprawy z zastrzeżeniem, że uchwała o zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad może zapaść jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne powody. Wniosek w takiej sprawie powinien zostać szczegółowo umotywowany. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek Akcjonariuszy wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich obecnych Akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek, popartej 75% głosów Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie może także wprowadzić do porządku obrad nowe kwestie i przeprowadzić nad nimi dyskusję, jednakże bez podejmowania w tych sprawach uchwał, chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosi sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały.

Po przedstawieniu każdej sprawy zamieszczonej w porządku obrad Przewodniczący sporządza listę osób zgłaszających się do dyskusji, a po jej zamknięciu otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się mówców. O zamknięciu dyskusji decyduje Przewodniczący. Przy rozpatrywaniu każdej sprawy porządku obrad w zależności od jej tematu, Przewodniczący może wyznaczyć czas, jaki będzie przysługiwał jednemu mówcy na wystąpienie oraz replikę. Powyższe ograniczenie nie dotyczy członków Zarządu, Rady Nadzorczej i ekspertów.

Po wyczerpaniu porządku obrad Przewodniczący zamyka Walne Zgromadzenie. Z tą chwilą przestaje ono funkcjonować jako organ Spółki, zaś obecni Uczestnicy Walnego Zgromadzenia nie mogą ważne podejmować uchwał.

Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na liczbę obecnych Akcjonariuszy lub reprezentowanych akcji o ile bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa nie stanowią inaczej.

Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów Akcjonariuszy obecnych na Zgromadzeniu, o ile bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa nie stanowią inaczej.

### **8.8.2 Uprawnienia akcjonariuszy**

Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.

Akcjonariusze mogą przeglądać listę akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wyłożoną w lokalu Zarządu oraz żądać odpisu tej listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia bądź przesłania mu listy akcjonariuszy nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres, na który powinna być wysłana.

Akcjonariusze mogą żądać przesłania mu listy, o której mowa powyżej nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres, na który lista powinna być wysłana. Akcjonariusze mają prawo żądać uzupełnienia listy lub jej sprostowania.

Akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogólnej liczby głosów w spółce oraz akcjonariusze posiadający co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.

Akcjonariusze reprezentujący, co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

Akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad.

Każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

## **8.9 Zasadnicze uprawnienia Walnego Zgromadzenia**

Zgodnie z § 22 Statutu „INTERBUD-LUBLIN” S.A. uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają w szczególności:

- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania Rady Nadzorczej,
- b) podział zysku albo określenie sposobu pokrycia strat,
- c) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- d) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- e) połączenie, podział lub przekształcenie Spółki,
- f) rozwiązanie Spółki,
- g) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- h) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- i) zatwierdzanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- j) ustalenie zasad wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej,
- k) tworzenie i znoszenie funduszy celowych,
- l) zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki
- ł) zmiana Statutu Spółki,
- m) emisja obligacji, w tym obligacji zamiennych na akcje i obligacji z prawem pierwszeństwa,
- m) wybór likwidatorów,
- o) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru.

## **8.10 Skład osobowy organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących Spółkę**

Skład osobowy Zarządu oraz Rady Nadzorczej Emitenta został przedstawiony w niniejszym sprawozdaniu w rozdziale 5.1 *Zarząd* oraz 5.2 *Rada Nadzorcza*.

## **9 Kontakt do Spółki**

**„INTERBUD-LUBLIN” S.A.**

ul. Turystyczna 36, 20 - 207 Lublin

tel: (081) 745 34 07; fax:(081) 746 44 65

info@interbud.com.pl

[www.interbud.com.pl](http://www.interbud.com.pl)