



**„INTERBUD-LUBLIN” SA
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2016 ROK SPORZĄDZONE
ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI
FINANSOWEJ**

Lublin, dn. 02 maja 2017 roku

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

SPIS TREŚCI

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	4
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM.....	9
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	10
1. Informacje ogólne	10
2. Skład Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej	10
3. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	11
4. Oświadczenie o zgodności	11
5. Kontynuacja działalności.....	12
6. Istotne zasady (polityki) rachunkowości	12
6.1 Rzeczowe aktywa trwałe	13
6.2 Wartości niematerialne.....	14
6.3 Nieruchomości inwestycyjne	14
6.4 Utrata wartości aktywów.....	14
6.5 Zapasy	15
6.6 Odpisy aktualizujące zapasy	15
6.7 Należności z tytułu dostaw i usług	15
6.8 Pozostałe należności.....	16
6.9 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	16
6.10 Kapitał własny.....	16
6.11 Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania.....	16
6.12 Zobowiązania warunkowe.....	16
6.13 Zobowiązania finansowe	17
6.14 Kredyty i pożyczki	17
6.15 Rezerwy.....	17
6.16 Przychody i koszty	18
6.17 Leasing	18
6.18 Podatek dochodowy	19
6.19 Błędy i korekty błędów	20
6.20 Sprawozdania finansowe	20
7. Obszary szacunków.....	20
7.1 Okresy ekonomicznej użyteczności dla rzeczowych aktywów trwałych	20
7.2 Kontrakty długoterminowe.....	21
7.3 Składniki aktywów z tytułu podatku odroczonego	21
8. Sezonowość działalności.....	21
9. Nowe standardy, zmiany i interpretacje.....	21
10. Dodatkowe informacje związane z zastosowaniem Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej	24
11. Przychody ze sprzedaży z działalności kontynuowanej	25
12. Koszty działalności operacyjnej.....	25
13. Pozostałe przychody operacyjne	26
14. Przychody finansowe.....	26
15. Pozostałe koszty operacyjne	27
16. Koszty finansowe	28
17. Podatek dochodowy.....	28
18. Rzeczowe aktywa trwałe	29
19. Wartości niematerialne.....	31
20. Nieruchomości inwestycyjne	31

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

21.	Udziały i akcje.....	32
21.1	Udziały w RUPES Sp. z o.o.	32
21.2	Udziały w IB-NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	33
21.3	Akcje w Interbud Budownictwo SA	33
21.4	Akcje w Interbud Construction SA	34
21.5	Udziały w Interbud Apartments Sp. z o.o.	34
21.6	Słoneczny Park Sp. z o.o.	35
21.7	Lubelski Rynek Hurtowy SA	35
21.8	Wschodnie Konsorcjum Budowlane SA	35
22.	Udzielone pożyczki długoterminowe i krótkoterminowe.....	35
23.	Należności handlowe i pozostałe	36
24.	Zapasy	37
25.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38
26.	Zarządzanie ryzykiem finansowym	38
26.1	Czynniki ryzyka finansowego	38
26.2	Ryzyko rynkowe.....	39
26.3	Ryzyko kredytowe.....	39
26.4	Ryzyko utraty płynności.....	39
27.	Zarządzanie kapitałem.....	40
28.	Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych	40
29.	Kapitał własny	41
30.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty i propozycja pokrycia strat.....	41
31.	Analiza wymagalności zobowiązań handlowych i kredytów bankowych.....	42
32.	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych (świadczeń emerytalnych)	42
33.	Oprocentowane kredyty bankowe oraz zobowiązania leasingowe	43
33.1	Zmiany stanu zadłużenia z tytułu kredytów bankowych.....	43
33.2	Podział kredytów na długoterminowe i krótkoterminowe	43
33.3	Zestawienie kredytów z opisem zabezpieczeń	45
33.4	Zabezpieczenia hipoteczne z tytułu otrzymanych gwarancji	48
34.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	49
35.	Pozostałe rezerwy	50
36.	Działalność w trakcie zaniechania.	50
37.	Instrumenty finansowe.....	51
38.	Zobowiązania warunkowe	51
39.	Zobowiązania inwestycyjne	53
40.	Struktura zatrudnienia	53
41.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	53
42.	Transakcje z udziałem Członków Zarządu i Rady Nadzorczej	55
43.	Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej	55
44.	Emisja akcji.....	55
45.	Zysk na jedną akcję.....	56
46.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	56
47.	Informacje o umowie z biegłym rewidentem lub podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	58

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

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	Nr noty	Okres zakończony 31.12.2016 roku	Okres zakończony 31.12.2015 roku
Działalność kontynuowana			
Przychody netto ze sprzedaży	11	2 094 265,18	46 606 348,32
Koszty działalności operacyjnej	12	1 408 866,98	38 477 694,64
Wynik brutto ze sprzedaży		685 398,20	8 128 653,68
Pozostałe przychody operacyjne	13	9 819 745,98	13 764 673,26
Koszty zarządu		3 342 066,02	5 879 625,30
Koszty sprzedaży		5 822,26	218 447,78
Pozostałe koszty operacyjne	15	31 332 971,20	5 804 643,38
Wynik z działalności operacyjnej		-24 175 715,30	9 990 610,48
Przychody finansowe	14	545 631,80	1 876 394,29
Koszty finansowe	16	5 884 551,55	3 590 698,05
Wynik przed opodatkowaniem		-29 514 635,05	8 276 306,72
Podatek dochodowy	17	221 482,00	2 484 422,18
Wynik netto roku obrotowego z działalności kontynuowanej		-29 736 117,05	5 791 884,54
Zysk (strata) netto na działalności niekontynuowanej		0,00	1 188 663,64
Zysk (strata) netto za rok obrotowy		-29 736 117,05	6 980 548,18
Całkowite dochody razem		-29 736 117,05	6 980 548,18

Tomasz Grodzki
/Prezes Zarządu/

Sylwester Bogacki
/Członek Zarządu/

Paweł Barwiak
/osoba której powierzono prowadzenie
ksiąg rachunkowych/

Lublin, dnia 02 maja 2017 roku

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

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2016 roku	Stan na 31.12.2015 roku
AKTYWA TRWAŁE		50 852 025,47	65 713 081,47
Rzeczowe aktywa trwałe	18	2 724 977,46	3 614 054,74
Wartości niematerialne	19	0,00	9 939,81
Nieruchomości inwestycyjne	20	31 671 322,04	43 032 666,84
Udziały i akcje	21	9 264 163,72	10 491 441,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	22	7 191 562,25	8 564 979,08
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	0,00	0,00
AKTYWA OBROTOWE		22 033 763,83	29 701 240,01
Zapasy	24	17 279 331,75	21 808 454,31
Należności handlowe	23	2 160 472,46	4 144 021,22
Należności z tytułu podatku dochodowego		113 808,00	113 808,00
Pozostałe należności	23	509 954,75	2 864 695,35
Aktywa z tytułu kontraktów budowlanych	28	0,00	0,00
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	22	1 953 750,26	544 501,35
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	16 446,61	225 759,78
AKTYWA RAZEM		72 885 789,30	95 414 321,48

Tomasz Grodzki
/Prezes Zarządu/

Sylwester Bogacki
/Członek Zarządu/

Paweł Barwiak
/osoba której powierzono prowadzenie
ksiąg rachunkowych/

Lublin, dnia 02 maja 2017 roku

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

PASYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2016 roku	Stan na 31.12.2015 roku
KAPITAŁ WŁASNY		-1 264 589,43	28 471 527,62
Kapitał podstawowy	29	701 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		28 263 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane	29	-30 229 854,33	-493 737,28
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		74 150 378,73	66 942 793,86
Zobowiązania długoterminowe		738 833,16	554 875,52
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32	5 440,56	18 264,18
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	33	0,00	24 700,74
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	33	0,00	0,00
Rezerwy na odroczony podatek dochodowy		733 392,60	511 910,60
Zobowiązania krótkoterminowe		73 411 545,57	66 387 918,34
Zobowiązania handlowe	34	24 667 592,68	27 059 140,46
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	33	4 857,00	181 545,15
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	33	33 192 223,84	30 270 620,40
Pozostałe zobowiązania	34	360 344,04	623 700,08
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	32	174 605,95	215 045,29
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	35	15 011 922,06	8 037 866,96
SUMA PASYWÓW		72 885 789,30	95 414 321,48

Tomasz Grodzki
/Prezes Zarządu/

Sylwester Bogacki
/Członek Zarządu/

Paweł Barwiak
/osoba której powierzono prowadzenie
ksiąg rachunkowych/

Lublin, dnia 02 maja 2017 roku

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

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

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	12 miesięcy zakończone 31.12.2016 roku	12 miesięcy zakończone 31.12.2015 roku
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	1 030 100,50	10 883 865,57
Zysk (strata) brutto łącznie z działalności kontynuowanej i zaniechanej	-29 514 635,05	9 464 970,36
Korekty	30 544 735,55	1 418 895,21
Amortyzacja	762 888,95	1 034 329,28
Odsetki	2 239 530,35	1 605 633,09
Wynik z działalności inwestycyjnej	-137 085,68	851 920,86
Zmiana stanu rezerw	7 182 713,48	-5 515 518,65
Zmiana stanu zapasów	4 529 122,56	29 442 933,98
Zmiana stanu należności	3 882 961,21	13 660 812,15
Zmiana stanu zobowiązań	-2 695 143,16	-26 771 173,70
Zmiana stanu aktywów z tytułu kontraktów długoterminowych	0,00	351 639,27
Zmiana stanu pasywów z tytułu kontraktów długoterminowych	0,00	-1 537 867,21
Podatek dochodowy zapłacony	0,00	0,00
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	14 779 747,84	-11 703 813,86
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-1 232 827,43	-7 436 763,70
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	273 113,82	222 688,18
Wpływy ze zbycia udziałów	5 200,00	0,00
Spłaty pożyczek	2 404 573,67	2 028 688,19
Odsetki uzyskane	0,00	33,69
Wpływy ze zbycia inwestycji w nieruchomości	0,00	3 482 340,00
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-100,00	-215 050,00
Wydatki na nabycie środków trwałych	0,00	-90 727,38
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	-108 622,91	-6 237 834,81
Udzielenie pożyczek	-3 806 992,01	-6 626 901,57
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-6 586,24	-3 655 774,41
Kredyty i pożyczki udzielone	390 602,64	7 574 324,79
Spłaty kredytów i pożyczek	-195 799,99	-9 400 187,64
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-201 388,89	-132 651,15
Odsetki zapłacone	0,00	-1 697 260,41

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

Przepływy pieniężne netto razem	-209 313,17	-208 672,54
(Zmniejszenie)/Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-209 313,17	-208 672,54
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	225 759,78	434 432,32
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	16 446,61	225 759,78

Tomasz Grodzki
/Prezes Zarządu/

Sylwester Bogacki
/Członek Zarządu/

Paweł Barwiak
/osoba której powierzono prowadzenie
ksiąg rachunkowych/

Lublin, dnia 02 maja 2017 roku

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

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

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na 1 stycznia 2015 roku	701 600,00	28 263 664,90	-7 474 285,46	21 490 979,44
Zysk (strata) netto za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	0,00	0,00	6 980 548,18	6 980 548,18
Stan na 31 grudnia 2015 roku	701 600,00	28 263 664,90	-493 737,28	28 471 527,62
Stan na 1 stycznia 2016 roku	701 600,00	28 263 664,90	-493 737,28	28 471 527,62
Zysk (strata) netto za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	0,00	0,00	-29 736 117,05	-29 736 117,05
Stan na 31 grudnia 2016 roku	701 600,00	28 263 664,90	-30 229 854,33	-1 264 589,43

Tomasz Grodzki
/Prezes Zarządu/

Sylwester Bogacki
/Członek Zarządu/

Paweł Barwiak
/osoba której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, dnia 02 maja 2017 roku

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

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

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Nazwa Spółki: „INTERBUD-LUBLIN” Spółka Akcyjna

Forma prawna: Spółka Akcyjna

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

REGON 008020841

NIP 712-015-22-42.

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

W związku z postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie zs. w Świdniku z dnia 13 lutego 2017 roku Spółka działa pod firmą „Interbud-Lublin” Spółka Akcyjna w restrukturyzacji.

Usługi świadczone przez Spółkę obejmują działalność deweloperską w zakresie budynków wielorodzinnych.

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

2. Skład Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej

Na dzień 1 stycznia 2016 roku Zarząd Interbud-Lublin SA sprawowany był jednoosobowo przez Pana Krzysztofa Jaworskiego – Prezesa Zarządu, który w dniu 10 czerwca 2016 roku złożył rezygnację z pełnienia tej funkcji.

W dniu 10 czerwca 2016 roku Rada Nadzorcza oddelegowała Pana Tomasza Grodzkiego do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu na okres dwóch miesięcy, tj. do dnia 10 sierpnia 2016 roku. W dniu 27 lipca 2016 roku okres pełnienia funkcji Prezesa przez Tomasza Grodzkiego został przedłużony o kolejny miesiąc do dnia 10 września 2016 roku.

W dniu 19 października 2016 r. do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu powołano ponownie Tomasza Grodzkiego.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Zarząd Interbud-Lublin SA był jednoosobowy i sprawował go Pan Tomasz Grodzki – Prezes Zarządu.

W dniu 22 lutego 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Sylwestra Bogackiego na Członka Zarządu Spółki.

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

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

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej na dzień 1 stycznia 2016 roku przedstawiał się w następująco:

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

W dniu 10 czerwca 2016 r. rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej złożyli Witold Matacz oraz Agata Matacz-Rynkiewicz. Jednocześnie z tym samym dniem do pełnienia funkcji Członków Rady Nadzorczej Spółki powołano Tomasza Grodzkiego oraz Sylwestra Bogackiego.

W dniu 22 września 2016 r. rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej złożyli: Jan Pomorski, Tomasz Grodzki oraz Pan Sylwester Bogacki.

W dniu 19 października 2016 r. powołano w skład Rady Nadzorczej Sylwestra Bogackiego, Marka Grzelaczyka, Marcina Bielskiego oraz Michała Szafranka.

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2016 roku przedstawiał się w następująco:

- | | |
|----------------------|------------------------------------|
| 1. Sylwester Bogacki | Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. Marek Grzelarczyk | Członek Rady Nadzorczej |
| 3. Henryk Dąbrowski | Członek Rady Nadzorczej |
| 4. Marcin Bielski | Członek Rady Nadzorczej |
| 5. Maciej Matusiak | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| 6. Michał Szafranek | Członek Rady Nadzorczej |

Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa pięć lat.

W dniu 22 lutego 2017 r. Pan Sylwester Bogacki złożył, w związku z powołaniem go na Członka Zarządu Interbud-Lublin SA rezygnację z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki. Sprawowanie funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej powierzono Panu Markowi Grzelaczykowi dotychczasowemu Członkowi Rady Nadzorczej.

3. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 02 maja 2017 roku.

4. Oświadczenie o zgodności

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

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

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

5. Kontynuacja działalności

Zaprezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy uwzględnieniu zagrożenia kontynuacji działalności gospodarczej przez INTERBUD-LUBLIN S.A. Założenie takie przyjęto w związku z rozpoczętą procedurą restrukturyzacji. W związku z tym Spółka dominująca dokonała prezentacji aktywów i pasywów zgodnie z wymogami art. 29 i 36 ustawy o rachunkowości. W szczególności, aktywa zostały wycenione po cenach sprzedaży netto możliwych do uzyskania, nie wyższych od cen ich nabycia albo kosztów wytworzenia, pomniejszonych o dotychczasowe odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, utworzono odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, a także Spółka utworzyła rezerwy na przewidywane dodatkowe koszty i straty spowodowane zaniechaniem lub utratą zdolności do kontynuowania działalności. Szczegółowe kwoty związane z przyjętym zagrożeniem kontynuacji działalności opisano w częściach dotyczących poszczególnych elementów sprawozdania finansowego.

W dniu 13 lutego 2017 r. Sąd wydał wyrok w sprawie otwarcia postępowania układowego Spółki w ramach przepisów prawa restrukturyzacyjnego. Jednocześnie na mocy decyzji sądu ustanowiony został nadzorca sądowy.

Główne elementy postępowania restrukturyzacyjnego zostały przekazane do publicznej wiadomości w ramach wstępnego planu restrukturyzacyjnego w raporcie bieżącym nr 26/2016 z dnia 22 lutego 2016 r., Warunkiem dalszego kontynuowania działalności przez Spółkę jest akceptacja warunków układowych przez głównych wierzycieli.

6. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

Za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2016 roku Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe, które jest zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

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

1. Zmiany Interpretacji KIMSF 21 „Opłaty publiczne” w zakresie zasad ujmowania opłat publicznych, w szczególności ich stopniowego ujmowania, jeśli zdarzenie obligujące następuje w ciągu pewnego okresu;
2. Cykl poprawek MSSF za okres 2010-2012 dotyczących modyfikacji m.in. MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16 i MSR 38 oraz MSR 24;
3. Cykl poprawek MSSF za okres 2011-2013 dotyczących modyfikacji m.in. MSSF 1, MSSF 3, MSSF 13 oraz MSR 40.

Zastosowanie zmian w MSR/MSSF oraz interpretacji w w/w zakresie nie miało istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Zastosowane zasady uwzględniają postanowienia, o których mowa w nocie nr 5.

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

6.1 Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Wartości niematerialne

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

6.3 Nieruchomości inwestycyjne

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

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się wg wartości godziwej. Wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej stanowi cena, za jaką nieruchomość mogłaby zostać wymieniona na warunkach pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami. Dokonując szacunku wartości godziwej wyklucza się ceny zawyżone lub zaniżone ze względu na specyficzne warunki transakcji lub okoliczności, jakie takie transakcji towarzyszą, takie jak nietypowe formy finansowania zakupu czy sprzedaż i leasing zwrotny, inne szczególne warunki czy koncesje przyznane przez stronę jakkolwiek powiązaną ze sprzedażą. W związku z zagrożeniem kontynuacji działania (nota nr 5), na dzień 31.12.2016 r. odstąpiono od wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartości godziwej i wyceniono je zgodnie z art. 29 ustawy o rachunkowości, tj. w wartościach nie wyższych niż cena nabycia.

6.4 Utrata wartości aktywów

Aktywa o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do

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

poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne. W przypadku pozostałych wartości niematerialnych ocenia się co roku, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. Okresy użytkowania są także poddawane corocznej weryfikacji. W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu z tytułu utraty wartości, całkowite lub częściowe skorygowanie wartości odpisu zwiększa pozostałe przychody operacyjne.

6.5 Zapasy

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

W momencie sprzedaży zapasów wartość bilansowa tych zapasów jest ujęta jako koszt okresu, w którym ujmowane są odnośne przychody z tytułu sprzedaży. Kwota odpisów wartości zapasów do poziomu wartości ceny netto możliwej do uzyskania oraz straty w zapasach są ujmowane jako koszt okresu, w którym odpis lub straty miały miejsce. Na dzień bilansowy zapasami Spółki są działki przeznaczone pod działalność deweloperską oraz nakłady poniesione na nowe projekty. Po rozpoczęciu procesu inwestycyjnego zapasy zostaną powiększone o wyroby gotowe w postaci mieszkań i miejsc postojowych, jak również produkcję w toku jako niezakończoną budowę obiektów mieszkalnych wraz z gruntami. W związku zagrożeniem kontynuacji działalności przez Jednostkę, zapasy zostały wycenione wg wyceny przeprowadzonej w 2016 roku w cenach możliwych do uzyskania nie wyższych od cen nabycia.

6.6 Odpisy aktualizujące zapasy

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

6.7 Należności z tytułu dostaw i usług

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

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

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

6.8 Pozostałe należności

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

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

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

6.9 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

6.10 Kapitał własny

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

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

6.11 Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

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

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

6.12 Zobowiązania warunkowe

Zobowiązanie warunkowe jest:

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

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

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

6.13 Zobowiązania finansowe

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

6.14 Kredyty i pożyczki

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

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

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

6.15 Rezerwy

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

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

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

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

W związku z zagrożeniem kontynuacji działalności utworzono rezerwy na wszystkie, wg najlepszej wiedzy Zarządu, roszczenia i zobowiązania.

6.16 Przychody i koszty

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

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

Ujmowanie przychodów

(a) Przychody ze sprzedaży

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

Spółka uzyskuje przychody z działalności deweloperskiej. Od roku 2015 Spółka zaniechała działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego.

(b) Przychody finansowe

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

6.17 Leasing

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

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

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

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

6.18 Podatek dochodowy

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

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

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

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

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

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

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

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

6.19 Błędy i korekty błędów

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

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

W 2016, a także w roku 2015 nie było żadnych zdarzeń, które mogłyby skutkować korektą wyniku lat poprzednich.

6.20 Sprawozdania finansowe

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

7. Obszary szacunków

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

7.1 Okresy ekonomicznej użyteczności dla rzeczowych aktywów trwałych

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

Na dzień 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku stosowane przez Spółkę stawki amortyzacji odzwierciedlały okres ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych.

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

7.2 Kontrakty długoterminowe

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

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka nie realizowała żadnych kontraktów długoterminowych.

7.3 Składniki aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

8. Sezonowość działalności

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

9. Nowe standardy, zmiany i interpretacje

Spółka zamierza przyjąć wymienione poniżej, nowe standardy oraz zmiany standardów i interpretacji MSSF opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, lecz nieobowiązujące w 2016 roku zgodnie z datą ich wejścia w życie.

Nowe i zmienione standardy i interpretacje przyjęte do stosowania w Unii Europejskiej w 2016 obejmują:

1. Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”
Zmiany w MSR 19 precyzują sposób rozliczania składek wpłaconych przez pracowników lub strony trzecie z tytułu programu określonych świadczeń. Celem zmian jest uproszczenie ujęcia składek, które nie zależą od okresu zatrudnienia pracownika. Zmiany mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 lutego 2015 roku.
2. Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 41 „Rolnictwo”
Zmiany w MSR 16 oraz MSR 41 modyfikują ujęcie księgowe roślin produkcyjnych. Zmiany mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 stycznia 2016 roku.
3. Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)

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

Cykl ulepszeń MSSF za okres 2010-2012 obejmuje modyfikację m.in. MSSF 2, MSSF 8, MSSF 9, MSSF 13, MSR 16 i MSR 38 oraz MSR 39 i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 lutego 2015 roku.

4. Zmiany do MSSF 11 „Wspólne porozumienia umowne”
Zmiany zawierają wytyczne w zakresie ujmowania nabycia udziału we wspólnych działaniach, które stanowią przedsięwzięcie. Zmiany będą miały zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 stycznia 2016 roku i po tej dacie.
5. Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Wartości niematerialne”
Zmiany w MSR 16 oraz MSR 38 wyjaśniają zakres akceptowalnych metod umorzenia oraz amortyzacji. Zmiany wyjaśniają, że przychody są z założenia niewłaściwym miernikiem konsumowania korzyści ekonomicznych i będą miały zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 stycznia 2016 roku i po tej dacie.
6. Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014)
Cykl ulepszeń MSSF za okres 2012-2014 obejmuje zmiany m.in. MSSF 5, MSSF 7, MSSF 19 oraz MSSF 34 będą miały zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 stycznia 2016 roku i po tej dacie.
7. Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”
Zmiany w MSR 1 dotyczą wytycznych w zakresie ujawnień ze względu na istotność oraz prezentacji ujęcia wspólnych przedsięwzięć i jednostek stowarzyszonych zgodnie z metodą praw własności. Zmiany będą miały zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 stycznia 2016 roku i po tej dacie.
8. Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe Sprawozdania Finansowe”
Zmiany w MSR 27 wprowadzają możliwość ujmowania inwestycji w jednostki zależne, wspólne przedsięwzięcia oraz jednostki stowarzyszone w jednostkowych sprawozdaniach finansowych według metody praw własności. Zmiany będą miały zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 stycznia 2016 roku i po tej dacie

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

Standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE na dzień 31 grudnia 2016 roku

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

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

3. MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”
MSSF 15 określa model rozliczania przychodów z umów z klientami obowiązujący wszystkie podmioty. Zastąpi on wytyczne dotyczące ujmowania przychodów zawarte w MSR 18 „Przychody” i MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną”. Standard będzie miał zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 stycznia 2018 roku i po tej dacie.
4. Zmiany do MSSF 10 oraz MSR 28 „Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem
Zmiany MSSF 10 i MSR 28 usuwają sprzeczności między nimi oraz wskazują na ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależnie od tego czy sprzedawane lub wnoszone aktywa stanowią przedsięwzięcie. Brak decyzji w sprawie zatwierdzenia dostosowania.
5. Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych”
Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 dotyczą sprawozdawczości finansowej jednostek inwestycyjnych. Brak decyzji w sprawie zatwierdzenia dostosowania.
6. MSSF 16 „Leasing”
MSSF 16 zastępuje MSR 17 Leasing oraz związane z tym standardem interpretacje. Zmiany będą miały zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 stycznia 2019 roku i po tej dacie.
7. MSR 12 „Podatek dochodowy”
Zmiany MSR 12 wyjaśniają, między innymi, że niezrealizowane straty powiązane z instrumentami dłużnymi wycenianymi w wartości godziwej w sprawozdaniach finansowych, dla których wartością podatkową jest ich początkowy koszt, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych. Zmiany będą miały zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 stycznia 2017 roku i po tej dacie.
8. MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”
Zmiany MSR 7 przewidują przedstawianie ujawnień umożliwiających użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę zmian wartości zobowiązań powstałych w ramach działalności finansowej, w tym zarówno zmian wynikających z przepływów pieniężnych jak i zmian o charakterze niepieniężnym. Zmiany będą miały zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 01 stycznia 2017 roku i po tej dacie.
9. Zmiany do MSSF 2 „Płatności oparte na akcjach”
Zmiana dotyczy klasyfikacji i wyceny transakcji opartych na akcjach. Zmiany będą miały zastosowanie od 01 stycznia 2018 roku.

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

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

przyporządkowanie odpowiednich aktywów finansowych do nowych kategorii instrumentów finansowych.

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

10. Dodatkowe informacje związane z zastosowaniem Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

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

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

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

11. Przychody ze sprzedaży z działalności kontynuowanej

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2016	Rok zakończony 31.12.2015
Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	1 418 152,55	46 299 252,18
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	676 112,63	307 096,14
Razem przychody ze sprzedaży	2 094 265,18	46 606 348,32

Spółka osiąga przychody ze sprzedaży wyłącznie na terenie kraju.

12. Koszty działalności operacyjnej

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2016	Rok zakończony 31.12.2015
Amortyzacja	762 888,95	1 034 329,28
Wynagrodzenia	1 617 863,80	3 357 897,31
Ubezpieczenia społeczne i inne koszty pracownicze	210 365,22	441 961,03
Materiały i energia	148 087,37	2 174 927,81
Opłaty i podatki	167 188,82	239 713,29
Usługi obce	1 008 805,69	41 830 553,48
Wartość sprzedanych towarów	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne	80 591,67	342 711,94
Razem	3 995 791,52	49 422 094,14
Zmiana stanu produktów	-2 586 924,54	35 316 112,14
Koszt własny sprzedanych produktów	1 408 866,98	84 738 206,28
w tym: działalność niekontynuowana	0,00	40 162 438,56

Na koszty usług obcych składają się:

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2016	Rok zakończony 31.12.2015
Podwykonawcy	74 264,81	37 382 634,79
<i>w tym od jednostek powiązanych</i>	0,00	34 716 058,15
Usługi transportowe	16,00	27 256,02
Usługi sprzętowe	0,00	29 325,25
Usługi pocztowe i kurierskie	11 996,15	20 904,51
Usługi prawne	215 982,17	467 051,95
Usługi księgowe	188 921,53	279 300,00
Usługi naprawy sprzętu i środków produkcji	0,00	1 727,51
Ogłoszenia prasowe, tłumaczenia	0	678,03
Usługi informatyczne	34 335,59	46 582,51
Dozór mienia	37 839,70	184 805,69
Leasing	11 891,05	46 415,22

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

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2016	Rok zakończony 31.12.2015
Prowizje i opłaty bankowe	0,00	54 045,12
Najem i dzierżawa	185 649,23	513 819,12
Usługi projektowe	0,00	1 168 338,20
Usługi kserograficzne	11 122,84	22 616,45
Usterki	0,00	107 768,93
Przylączy	0,00	115 655,25
Świadectwa energetyczne, ekspertyzy	0,00	4 500,00
Wywóz śmieci	1 923,84	36 651,60
Usługi telekomunikacyjne	34 427,41	84 361,46
Usługi doradcze	20 000,00	252 935,00
Badania i przeglądy bilansu	47 000,00	32 000,00
Usługi gastronomiczne	467,45	15 452,50
Usługi nadzoru inwestorskiego	0,00	124 500,00
Usługi pozostałe	132 967,92	811 228,37
Razem	1 008 805,69	41 830 553,48

13. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2016	Rok zakończony 31.12.2015
Zysk ze zbycia majątku trwałego i wyposażenia	144 119,92	0,00
Zysk z refaktur*	1 018 680,00	0,00
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	194 303,69	595 048,76
Przychody z zawartych porozumień	3 032 080,97	0,00
Naliczone kary i odszkodowania	4 340 630,42	943 969,06
Rozwiązanie rezerw	1 021 181,79	69 690,24
Przychody z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych	0,00	11 703 813,86
Pozostałe	68 749,19	452 151,34
Razem pozostałe przychody operacyjne	9 819 745,98	13 764 673,26

*Pozycja ta dotyczy obciążenia podwykonawcy z tytułu usunięcia usterek na inwestycji „Perły Kaliny”. Na spodziewane obciążenie od inwestora została wcześniej utworzona rezerwa, a otrzymaną fakturę od inwestora potraktowano jako rozwiązanie rezerwy.

14. Przychody finansowe

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2016	Rok zakończony 31.12.2015
Odsetki w tym:	517 597,47	430 067,22
- odsetki naliczone od pożyczek (jednostki powiązane)	425 552,84	391 627,32
- odsetki od lokat i rachunku bieżącego	0,00	1 166,73
- odsetki naliczone kontrahentom	92 044,63	37 273,17

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

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2016	Rok zakończony 31.12.2015
Sprzedaż udziałów i akcji	5 200,00	0,00
Zwrot dopłat do kapitału	0,00	1 000 000,00
Pozostałe przychody finansowe	22 834,33	446 327,07
Razem	545 631,80	1 876 394,29

15. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2016	Rok zakończony 31.12.2015
1. Strata na sprzedaży i likwidacji majątku trwałego	0,00	234 260,86
2. Darowizny	0,00	5 500,00
3. Naliczone kary	413 211,46	62 396,22
4. Aktualizacja aktywów niefinansowych, w tym:	20 834 126,94	3 756 069,88
- odpisy aktualizujące należności	6 035 662,88	3 756 069,88
- odpisy aktualizujące wartość inwestycji	11 703 813,86	0,00
- odpisy aktualizujące wartość zapasów	3 094 650,20	0,00
5. Koszty zawartych porozumień	1 268 950,94	6 235,61
6. Strata na refakturach *	10 994,39	2 130,17
7. Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0,00	603 508,75
8. Odszkodowania za wywłaszczenie	0,00	400 841,70
9. Rezerwy na roszczenia i sprawy sądowe	8 625 066,73	0
10. Pozostałe	180 620,74	733 700,19
Razem pozostałe koszty operacyjne	31 332 971,20	5 804 643,38

*w branży budowlanej duże znaczenie ma refakturowanie poniesionych kosztów zakupu materiałów lub usług. Po stronie kosztów prezentowana jest nadwyżka kosztów, jakimi została obciążona spółka nad przychodami, którymi obciążony został podwykonawca.

Odpisy aktualizujące są wynikiem przyjęcia założenia zagrożenia kontynuacji działalności i wycenie aktywów i zobowiązań wg art. 29 ustawy o rachunkowości. Odpis aktualizujący należności dotyczy w znacznej części należności z tytułu nałożonych kar i obciążeń wobec podwykonawców, w tym wobec jednego z najważniejszych dla Spółki podwykonawców, jakim była spółka Limbex Sp. z o.o., znajdująca się obecnie w likwidacji. Wysokość odpisanych należności od tej spółki przekracza 3,6 mln zł.

Aktualizacja wartości inwestycji dotyczy gruntów, zlokalizowanych na lubelskim osiedlu Węglin. Dotychczas były one wyceniane w wartości godziwej wg wyceny. Odpis związany jest z ustaleniem wartości nie wyższej od ceny nabycia.

Rezerwy na roszczenia i zobowiązania zawiązano na podstawie skierowanych do spółki roszczeń, a także przewidywanych kosztów, które spółka poniesie na usuwanie usterek i serwisy gwarancyjne. Zarząd zawiązując rezerwy kierował się swoją najlepszą wiedzą w tym zakresie, kierując się zasadą rzetelności i ostrożności.

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

16. Koszty finansowe

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2016	Rok zakończony 31.12.2015
Odsetki i prowizje, w tym:	2 672 842,64	3 407 552,86
od kredytów bankowych	2 661 919,80	1 520 421,44
od leasingu	4 775,11	476 838,97
wobec kontrahentów	2 296,87	1 387 220,81
od pożyczek	3 163,39	0,00
pozostałe	687,47	23 071,64
Odpisy aktualizujące udziały w jednostkach zależnych	1 222 277,28	100 000,00
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	1 853 656,70	0,00
Dopłaty do kapitału	5 100,00	0,00
Pozostałe koszty finansowe	130 674,93	83 145,19
Razem koszty finansowe	5 884 551,55	3 590 698,05

Odpisy aktualizujące udziały w spółkach zależnych dotyczą spółek: IB-Nieruchomości Sp. z o.o. 100 tys. zł odpisu, Interbud-Budownictwo SA 300 tys. zł oraz Rupes Sp. z o.o. 922 tys. zł.

Odpis udzielonych pożyczek obejmuje dwie spółki Interbud-Budownictwo SA 250 tys. zł oraz Rupes Sp. z o.o. 1,6 mln zł. Odpis wynika z ostrożności Zarządu w prognozowaniu spłaty pożyczek przez ww. spółki.

17. Podatek dochodowy

Zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce stawka podatkowa obowiązująca w latach 2016 i 2015 wynosi 19%. Uzgodnienie teoretycznego podatku wynikającego z zysku brutto i ustawowej stawki podatkowej do obciążenia z tytułu podatku dochodowego wykazanego w sprawozdaniu z całkowitych dochodów oraz podatku od różnic trwałych przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2016	Rok zakończony 31.12.2015
Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
Podatek odroczony	221 482,00	2 484 422,18
Razem	221 482,00	2 484 422,18

Podatek odroczony

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2016	Podatek odroczony na 31.12.2016	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2015	Podatek odroczony na 31.12.2015
Aktywa na odroczony podatek	615 426,32	116 931,00	13 687 915,23	2 600 703,00
Rezerwa na badanie sprawozdania	20 000,00	3 800,00	32 000,00	6 080,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	0,00	0,00	198 248,46	37 667,00
Zobowiązania z tytułu składek na ub. Społeczne	0,00	0,00	35 061,01	6 662,00
Odpisy aktualizujące aktywa	0,00	0,00	110 000,00	20 900,00

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

Rezerwy na zobowiązania	595 426,32	113 131,00	2 190 474,18	416 189,00
Naliczone odsetki od zobowiązań	0,00	0,00	1 326 484,21	252 032,00
Nieuregulowane zobowiązania	0,00	0,00	2 495 647,37	474 173,00
Naliczone odsetki od kredytów bankowych	0,00	0,00	300 000,00	57 000,00
Strata podatkowa	0,00	0,00	7 000 000,00	1 330 000,00
Rezerwy na odroczony podatek	4 475 386,48	850 323,60	16 382 176,84	3 112 613,60
Zobowiązania z tytułu leasingu	4 857,00	923,00	75 805,26	14 403,00
Naliczone odsetki od pożyczek	1 077 682,11	204 759,60	658 892,63	125 189,60
Przeszacowanie wartości nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	11 703 815,79	2 223 725,00
Wycena środków trwałych	3 392 847,37	644 641,00	3 943 663,16	749 296,00
Nadwyżka aktywów nad rezerwami	0,00	0,00	0,00	0,00
Nadwyżka rezerw nad aktywami	3 859 960,16	733 392,60	2 694 261,61	511 910,60

*Stawka podatku dochodowego wynosi 19%.

Na podstawie przyjętego planu restrukturyzacji Spółki zarząd uważa aktywa na podatek odroczony za realne. Skuteczne przeprowadzenie tego procesu uzależnione jest jednak od akceptacji warunków przez największych wierzycieli.

18. Rzeczowe aktywa trwałe

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto							
1	Stan na 31.12.2015	96 100,00	5 864 847,37	146 288,94	1 181 002,37	192 941,40	7 481 180,08
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	9 525,54	786 363,82	7 583,00	803 472,36
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	9 525,54	786 363,82	7 583,00	803 472,36
4	Stan na 31.12.2016	96 100,00	5 864 847,37	136 763,40	394 638,55	185 358,40	6 677 707,72
Umorzenia							
5	Stan na 31.12.2015	0,00	2 779 944,39	107 775,78	862 377,12	117 028,05	3 867 125,34
6	Zwiększenia:	0,00	565 490,04	20 754,11	148 374,31	18 330,73	752 949,19
-	amortyzacja za okres	0,00	565 490,04	20 754,11	148 374,31	18 330,73	752 949,19
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	9 356,62	653 753,84	4 233,81	667 344,27
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	9 356,62	653 753,84	4 233,81	667 344,27
8	Stan na 31.12.2016	0,00	3 345 434,43	119 173,27	356 997,59	131 124,97	3 952 730,26
Odpisy aktualizujące							
9	Stan na 31.12.2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 31.12.2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto							
13	Stan na 31.12.2015	96 100,00	3 084 902,98	38 513,16	318 625,25	75 913,35	3 614 054,74

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

14	Stan na 31.12.2016	96 100,00	2 519 412,94	17 590,13	37 640,96	54 233,43	2 724 977,46
----	--------------------	-----------	--------------	-----------	-----------	-----------	--------------

W okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2016 roku oraz w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2015 roku Spółka nie tworzyła odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

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

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

19. Wartości niematerialne

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac	Wartość firmy	Oprogramowanie	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto							
1	Stan na 31.12.2015	0,00	0,00	383 049,54	0,00	0,00	383 049,54
2	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 31.12.2016	0,00	0,00	383 049,54	0,00	0,00	383 049,54
Umorzenie							
5	Stan na 31.12.2015	0,00	0,00	373 109,73	0,00	0,00	373 109,73
6	Zwiększenia	0,00	0,00	9 939,81	0,00	0,00	9 939,81
-	amortyzacja	0,00	0,00	9 939,81	0,00	0,00	9 939,81
7	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na 31.12.2016	0,00	0,00	383 049,54	0,00	0,00	383 049,54
Odpisy aktualizujące							
9	Stan na 31.12.2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na 31.12.2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto							
11	Stan na 31.12.2015	0,00	0,00	9 939,81	0,00	0,00	9 939,81
12	Stan na 31.12.2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

20. Nieruchomości inwestycyjne

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

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Stan na początek okresu	43 032 666,84	23 910 203,45
Zwiększenia z tytułu nabycia	108 623,91	11 504 501,54
Zwiększenia z tytułu przeszacowania	0,00	11 703 813,86
Zmniejszenie z tytułu przeszacowania	-11 703 813,86	0,00
Zwiększenie z tytułu przekwalifikowania	233 845,15	4 085 852,01
Stan na koniec okresu	31 671 322,04	43 032 666,84

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

Do nieruchomości inwestycyjnych należą grunty położone w kompleksie handlowym. Spółka jest właścicielem 6,2 ha powierzchni przeznaczonej pod budowę usługową lub mieszkaniową. Zarząd podjął działania, których celem częściowa sprzedaż oraz częściowa zabudowa terenu.

Zmniejszenie z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych związane jest z koniecznością wyceny majątku wg art. 29 ustawy o rachunkowości. W roku poprzednim o taką samą wartość pozycja nieruchomości inwestycyjnych była zwiększona ze względu na dostosowanie do wartości godziwej, zgodnej z wyceną.

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

21. Udziały i akcje

Na dzień 31 grudnia 2016 roku „INTERBUD-LUBLIN” SA posiada udziały w niżej wyszczególnionych spółkach:

21.1 Udziały w RUPES Sp. z o.o.

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

Na dzień 31 grudnia 2016 roku całkowite zaangażowanie kapitałowe spółki „INTERBUD-LUBLIN” SA w spółce RUPES Sp. z o.o. przedstawiało się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na 31.2015	Zmiana	Stan na 31.2016
Wartość udziałów, w tym:	4 592 651,00	0,00	4 592 651,00
- wartość udziałów, w cenie nabycia	4 227 651,00	0,00	4 227 651,00
- dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione na wartość udziałów	365 000,00	0,00	365 000,00
Dopłaty do kapitału (zwrotne), w tym:	3 426 300,00	0,00	3 426 300,00
- dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione w koszty finansowe	3 426 300,00	0,00	3 426 300,00
Udzielone pożyczki, w tym:	8 564 979,08	181 457,18	8 746 436,26
- kapitał, w tym:	7 498 000,00	-162 364,41	7 335 635,59
- wzrost	0,00	0,00	0,00
- spłata	0,00	-162 364,41	162 364,41
- skumulowane odsetki	1 066 979,08	343 821,59	1 410 800,67
Razem	16 583 930,08	181 457,18	16 765 387,26

Wyszczególnienie	Stan na 31.2015	Zmiana	Stan na 31.2016
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji w RUPES Sp. z o.o., w tym:	0,00	2 514 786,88	2 514 786,88
Odpis aktualizujący wartość udziałów	0,00	922 277,28	922 277,28
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	0,00	1 592 509,60	1 592 509,60

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

Kapitał własny Spółki RUPES Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi 1,729 mln zł. Głównym zadaniem inwestycyjnym realizowanym dotychczas przez RUPES jest komercjalizacja budynku biurowego, zlokalizowanego na działkach przy ul. Żwirki i Wigury oraz Al. Raławickie (Śródmieście) w Lublinie. Wzniesiony budynek ma charakter usługowo-mieszkalny z trzypoziomowym garażem podziemnym. Uzyskał on pozwolenie na użytkowanie 22 listopada 2012 roku.

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

Zdaniem Zarządu „INTERBUD – LUBLIN” SA w związku z poniesioną stratą przez spółkę zależną Rupes, po przeprowadzeniu testu na utratę wartości należało zaktualizować wartość zarówno samych udziałów, jak i kwoty udzielonej pożyczki poprzez dokonanie stosownych odpisów aktualizujących.

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

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

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

Ze względu na generowane przez IB-Nieruchomości Sp. z o.o. straty i znaczące zmniejszenie jej kapitału własnego Zarząd w roku 2015 zdecydował o dokonaniu odpisu aktualizującego wartość udziałów w tej spółce na pełną kwotę kapitału zakładowego, tj. 100 000,00 zł. Na dzień 31.12.2016 roku Zarząd nie widzi podstaw do rozwiązania odpisu. Strata IB Nieruchomości za rok 2016 wyniosła 1 tys. zł, a kapitał własny 6,5 tys. zł.

21.3 Akcje w Interbud Budownictwo SA

Kapitał akcyjny spółki wynosi 300.000,00 zł. Interbud Lublin SA jest w 100% właścicielem akcji. Spółka Interbud Budownictwo SA została powołana w 2014 roku. Spółka specjalizuje się w wykonawstwie budowlanym. Na zlecenie Interbud-Lublin SA w roku 2015 Spółka zrealizowała budowę obiektu handlowego Bricoman i infrastruktury parku handlowego w Lublinie. Łączna wartość wykonanych w roku 2015 robót przekroczyła 33 mln zł.

W dniu 30 grudnia 2015 roku Zarząd Spółki Interbud-Budownictwo SA złożył w Sądzie Rejonowym Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku wniosek o upadłość z możliwością zawarcia układu. Powyższy wniosek stanowił bezpośrednią konsekwencję analogicznego wniosku złożonego przez największego wierzyciela Spółki i jednocześnie jej 100%-owego akcjonariusza, jakim jest Interbud-Lublin SA (wniosek został złożony 19 grudnia 2015 r.).

W dniu 8 sierpnia 2016 r. Zarząd złożył wniosek o otwarcie postępowania układowego w ramach przepisów ustawy Prawo restrukturyzacyjne wraz z wstępnym planem restrukturyzacyjnym.

W dniu 24 sierpnia 2016 r. Sąd oddalił wniosek z dnia 30.12.2015 o upadłość układową oraz odrzucił wniosek z dnia 08.08.2016 r. o otwarcie postępowania układowego. W uzasadnieniu Sąd stwierdził, że z uwagi na faktyczny zbieg wniosku o ogłoszenie upadłości złożonego w reżimie ustawy Prawo upadłościowe oraz wniosku restrukturyzacyjnego złożonego

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

w reżimie ustawy Prawo restrukturyzacyjne obowiązujące przepisy intertemporalne w tym zakresie implikują faktyczną niedopuszczalność wniosku restrukturyzacyjnego. Po złożeniu właściwego środka zaskarżenia, sąd w dniu 3 stycznia 2017 r. oddalił wniosek o otwarcie postępowania układowego. W związku z powyższym kontynuowanie działalności przez Spółkę Interbud-Budownictwo jest zagrożone. Na pełną wartość zaangażowania w Interbud-Budownictwo SA utworzono odpisy aktualizujące.

Zaangażowanie w Interbud-Budownictwo SA

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015	Zmiana	Stan na 31.12.2016
Wartość udziałów w cenie nabycia	300 000,00	0,00	300 000,00
Wartość udzielonych pożyczek	58 338,98	196 042,27	254 381,25
Skumulowane odsetki od pożyczek	0,00	6 765,85	6 765,85
Razem zaangażowanie	358 338,98	202 808,12	561 147,10
Odpis aktualizujący wartość udziałów	0,00	300 000,00	300 000,00
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	0,00	254 381,25	254 381,25
Odpis aktualizujący wartość odsetek	0,00	6 765,85	6 765,85
Razem wartość odpisów aktualizujących	0,00	561 147,10	561 147,10

21.4 Akcje w Interbud Construction SA

Kapitał akcyjny spółki wynosi 4 243 740,00 zł. Interbud Lublin SA jest w 100% właścicielem akcji. Spółka Interbud Construction SA została powołana w 2014 roku. Spółka specjalizuje się w budownictwie mieszkaniowym i komercjalizacji obiektów przemysłowych. W roku 2016 spółka rozpoczęła realizację projektu deweloperskich w Lublinie na osiedlu Felin.

Zaangażowanie w Interbud-Construction SA

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015	Zmiana	Stan na 31.12.2015
Wartość udziałów w cenie nabycia	4 253 440,00	0,00	4 253 440,00
Razem	4 253 440,00	0,00	4 253 440,00

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

Kapitał udziałowy spółki wynosi 1 305 000,00 zł. Interbud Lublin SA jest w 100% właścicielem akcji. Spółka Interbud Apartments Sp. z o.o. została powołana w 2014 roku. Spółka specjalizuje się w działalności deweloperskiej. W roku 2016 spółka rozpoczęła realizację projektu deweloperskiego na osiedlu Brzozy w Lublinie.

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

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

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015	Zmiana	Stan na 31.12.2015
Wartość udziałów w cenie nabycia	1 310 350,00	0,00	1 310 350,00
Razem	1 310 350,00	0,00	1 310 350,00

21.6 Słoneczny Park Sp. z o.o.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.000,00 zł, w której INTERBUD-LUBLIN SA posiadała 50% udziałów. Udziały zostały zbyte przez Emitenta w roku 2016.

21.7 Lubelski Rynek Hurtowy SA

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

21.8 Wschodnie Konsorcjum Budowlane SA

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

22. Udzielone pożyczki długoterminowe i krótkoterminowe

Na dzień 31 grudnia 2016 roku INTERBUD-LUBLIN SA posiadała należności oraz zobowiązania z tytułu udzielenia i zaciągnięcia pożyczek spółkom zależnym.

W roku 2016 udzielano bieżących pożyczek innym spółkom zależnym. Potrzeby pożyczkowe tych spółek wynikały z zatorów płatniczych, w przypadku Interbud-Budownictwo i IB-Nieruchomości oraz z rozpoczęciem działalności deweloperskiej przez Interbud-Construction. W związku z koniecznością regulowania bieżących zobowiązań Interbud-Lublin SA zaciągnęła również pożyczkę w spółce zależnej Interbud-Apartments Sp. z o.o.

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

Pożyczkobiorca	Stan na 31.12.2015	Zmiana	Stan na 31.12.2016	Termin spłaty
Rupes Sp. z o.o.	8 564 979,08	181 457,18	8 746 436,26	
Rupes Sp. z o.o. kapitał	6 298 000,00	0,00	6 298 000,00	2020-01-31
Rupes Sp. z o.o. kapitał	200 000,00	-162 364,41	37 635,59	2017-01-31
Rupes Sp. z o.o. kapitał	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00	2017-01-31
Rupes Sp. z o.o. odsetki	1 004 084,37	297 268,07	1 301 352,44	2020-01-31
Rupes Sp. z o.o. odsetki	62 894,71	46 553,52	109 448,23	2017-01-31
Interbud-Budownictwo SA, w tym:	58 338,98	202 808,12	261 147,10	
- kapitał	41 573,76	196 042,27	237 616,03	2016-12-31

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

Pożyczkobiorca	Stan na 31.12.2015	Zmiana	Stan na 31.12.2016	Termin spłaty
- odsetki	16 765,22	6 765,85	23 531,07	2016-12-31
Interbud-Construction SA, w tym:	466 106,12	1 514 489,73	1 980 595,85	
- kapitał	466 106,12	1 439 739,73	1 905 845,85	2017-12-31
- odsetki	0,00	74 750,00	74 750,00	2017-12-31
Interbud-Apartments Sp. z o.o., w tym:	20 056,25	-20 056,25	0,00	
- kapitał	20 056,25	-20 056,25	0,00	-
- odsetki	0,00	0,00	0,00	-
Razem	9 109 480,43	1 878 698,78	10 988 179,21	

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

Na pożyczki dla Rupes Sp. z o.o. i Interbud-Budownictwo SA dokonano odpisów aktualizujących na kwotę 1,6 mln zł dla Rupes Sp. z o.o. oraz 260 tys. zł dla Interbud-Budownictwo SA.

Pożyczkodawca	Stan na 31.12.2015	Zmiana	Stan na 31.12.2016	Termin spłaty
Interbud-Construction SA, w tym:	61 733,00	-61 733,00	0,00	
- kapitał	61 733,00	-61 733,00	0,00	-
- odsetki	0,00	0,00	0,00	-
Interbud-Apartments Sp. z o.o., w tym:	0,00	315 382,43	315 382,43	
- kapitał	0,00	312 219,04	312 219,04	2017-12-31
- odsetki	0,00	3 163,39	3 163,39	2017-12-31
Razem	61 733,00	253 649,43	315 382,43	

23. Należności handlowe i pozostałe

Należności krótkoterminowe	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Należności handlowe od jednostek powiązanych	39 645,07	446 071,95
Należności handlowe od jednostek pozostałych	2 120 827,39	3 697 949,27
Należności handlowe razem	2 160 472,46	4 144 021,22
Należności z tytułu podatku dochodowego	113 808,00	113 808,00
Pozostałe należności	509 954,75	2 864 695,35
- Rozliczenia międzyokresowe kosztów	94 909,10	209 528,73
- Kaucje krótkoterminowe	24,00	500,00
- Podatek VAT	404 083,06	2 136 368,31
- Inne należności publicznoprawne	0,00	1 019,55
- Pozostałe	10 938,59	517 278,76
Należności netto	2 784 235,21	7 122 524,57
Należności brutto	14 253 517,12	17 274 789,83

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

Należności krótkoterminowe	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Odpisy aktualizujące*	11 469 281,91	10 152 265,26

*odpisy aktualizujące dotyczą należności przeterminowanych i będących głównie wynikiem spraw spornych związanych z nałożeniem kar i innych obciążeń. Najwyższą wartość odpisów aktualizujących utworzono na należności od Limbex sp. z o.o. 3,4 mln zł, która to spółka w czerwcu 2016 roku została postawiona w stan likwidacji

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących:

Odpisy aktualizujące należności	Zmiany za 12 miesięcy 2016 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2015 roku
Stan na początek roku	10 152 265,27	41 980 399,97
Utworzone	6 354 321,38	3 756 069,88
Spisane należności w ciężar odpisu	5 037 304,74	34 989 155,83
Rozwiązane	0,00	595 048,76
Stan na koniec roku	11 469 281,91	10 152 265,26

Odpisów dokonano głównie na skutek wyceny ostrożnościowej związanej z zagrożeniem kontynuacji działalności przez spółkę.

Podział należności handlowych ze względu na termin zapadalności:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Należności handlowe ogółem, w tym:	2 160 472,46	4 144 021,22
w tym należności przeterminowane	361 579,84	1 134 616,80
Analiza wiekowa należności przeterminowanych:		
1 - 60 dni	34 573,02	356 563,51
61 - 90 dni	6 213,96	350 489,55
91 – 180 dni	69 514,19	156 429,66
181 - 365 dni	33 001,87	72 238,97
powyżej 365 dni	218 276,80	198 895,11

W należnościach handlowych ogółem zawarta jest kwota kaucji gwarancyjnych. Na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosła ona 898 339,76 zł, których termin wymagalności przypada w okresie od 1 do 3 lat.

24. Zapasy

Zapasy	31.12.2016	31.12.2015
Towary	16 388 690,27	19 483 340,47
Produkty gotowe	0,00	1 086 266,56
Produkcja w toku	890 641,48	1 238 847,28
RAZEM	17 279 331,75	21 808 454,31

Odpisy aktualizujące zapasy	31.12.2016	31.12.2015
-----------------------------	------------	------------

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

Stan początkowy	0,00	0,00
Utworzenie odpisu	3 094 650,20	0,00
Rozwiązanie odpisu	0,00	0,00
Stan końcowy	3 094 650,20	0,00

Aktualizacja wartości zapasów została przeprowadzona w związku z aktualizacją wyceny działek deweloperskich wynikającą z wyceny na podstawie art. 29 ustawy o rachunkowości według cen rynkowych nie wyższych od nabycia.

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

25. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Środki pieniężne w banku i kasie	16 446,61	225 759,78
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania (środki na rachunkach powierniczych)	0,00	0,00
Lokaty krótkoterminowe – overnight	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	16 446,61	225 759,78

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

26. Zarządzanie ryzykiem finansowym

26.1 Czynniki ryzyka finansowego

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

Ryzyko rynkowe, w tym:

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

Ryzyko kredytowe

Ryzyko utraty płynności

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

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

26.2 Ryzyko rynkowe

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

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

(b) Ryzyko zmiany kursu walut

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

(c) Ryzyko cenowe

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

26.3 Ryzyko kredytowe

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

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

26.4 Ryzyko utraty płynności

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

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

wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe / zobowiązania bieżące

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

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

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

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

Wskaźnik rotacji należności = przychody ze sprzedaży / przeciętny stan należności

Wskaźnik rotacji zapasów = przychody ze sprzedaży / przeciętny stan zapasów

Wskaźnik rotacji kapitału pracującego = aktywa obrotowe - zobowiązania bieżące

Wskaźnik	31.12.2016	31.12.2015
Wskaźnik płynności bieżącej	0,30	0,45
Wskaźnik szybkiej płynności	0,06	0,12
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,03	0,01
Wskaźnik rotacji majątku obrotowego	0,10	2,96
Wskaźnik rotacji należności	0,97	21,23
Wskaźnik rotacji zapasów	0,12	4,03
Wskaźnik rotacji kapitału pracującego	-51 377 782	-36 686 678

27. Zarządzanie kapitałem

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

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

Wskaźniki zadłużenia przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Kredyty ogółem [1]	58 958 410,16	58 159 706,83
Minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty [2]	16 446,61	225 759,78
Zadłużenie netto [1] – [2] = [3]	58 941 963,55	58 933 947,05
Kapitały własny ogółem [4]	-1 264 589,43	28 471 527,62
Kapitał ogółem [3] + [4] = [5]	57 677 374,12	86 405 474,67
Wskaźnik zadłużenia [3] / [5]	102,19%	68,21%

28. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych

Zarówno na dzień 31 grudnia 2015 roku, jak i na 31 grudnia 2016 roku Spółka nie prowadziła żadnych kontraktów długoterminowych.

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

29. Kapitał własny

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na 1 stycznia 2015 roku	3 756 069,88	28 263 664,90	-7 474 285,46	24 545 449,32
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	0,00	0,00	6 980 548,18	6 980 548,18
Stan na 31 grudnia 2015 roku	3 756 069,88	28 263 664,90	-493 737,28	31 525 997,50
Stan na 1 stycznia 2016 roku	701 600,00	28 263 664,90	-493 737,28	28 471 527,62
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	0,00	0,00	-29 736 117,05	-29 736 117,05
Stan na 31 grudnia 2016 roku	701 600,00	28 263 664,90	-30 229 854,33	-1 264 589,43

Na dzień 31 grudnia 2016 roku kapitał akcyjny „INTERBUD-LUBLIN” SA wynosił 701 600,00 zł i był podzielony na 7 016 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda. W okresie 2015 i 2016 roku główni akcjonariusze Spółki nie zmieniali się.

Akcjonariat na dzień 31.12.2016 roku:

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

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

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

W 2016 roku Spółka nie dokonywała wypłat dywidend za rok 2015. Zarząd nie proponuje wypłaty dywidendy również za rok 2016, a stratę za rok 2016 Zarząd proponuje pokryć z kapitału zapasowego.

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

31. Analiza wymagalności zobowiązań handlowych i kredytów bankowych

Zobowiązania handlowe i kredyty bankowe ogółem

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016			Stan na 31.12.2015		
	Zobowiązania handlowe	Kredyty bankowe**	Razem	Zobowiązania handlowe	Kredyty bankowe	Razem
do 3 miesięcy*	11 000 209,08	32 877 056,81	43 877 265,89	22 123 894,99	30 270 620,40	52 394 515,39
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	8 824 031,19	0,00	8 824 031,19	464 933,13	0,00	464 933,13
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	33 769,13	0,00	33 769,13	895 597,16	0,00	895 597,16
powyżej 1 roku do 3 lat	2 338 521,25	0,00	2 338 521,25	2 166 129,09	0,00	2 166 129,09
powyżej 3 lat do 5 lat	2 227 294,73	0,00	2 227 294,73	1 408 586,09	0,00	1 408 586,09
powyżej 5 lat	243 767,30	0,00	243 767,30	0,00	0,00	0,00
Razem	24 667 592,68	32 877 056,81	57 544 649,49	27 059 140,46	30 270 620,40	57 329 760,86

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

**kredyty bankowe zawierają kapitał oraz skumulowane odsetki

Zobowiązania handlowe przeterminowane:

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania handlowe przeterminowane ogółem	8 738 630,54	19 957 053,46
przeterminowane od 1 do 30 dni	2 019 530,69	3 902 022,95
przeterminowane od 31 do 60 dni	55 116,48	1 103 295,94
przeterminowane od 61 do 90 dni	683 324,10	4 530 141,68
przeterminowane od 91 do 180 dni	1 047 128,20	1 336 973,56
przeterminowane od 181 do 365 dni	733 212,26	2 284 132,42
przeterminowane powyżej 365 dni	4 200 318,81	6 800 486,91

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania zobowiązania kredytowe są w całości przeterminowane.

32. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych (świadczeń emerytalnych)

Wobec znaczącego zmniejszenia liczby zatrudnionych pracowników, Spółka zrezygnowała z wyceny aktuarialnej przyszłych świadczeń pracowniczych i wykonuje ją we własnym zakresie.

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

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Ujęcie w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązań z tytułu świadczeń emerytalnych	180 046,51	233 309,47
- krótkoterminowe	174 605,95	5 264,79
- długoterminowe	5 440,56	228 044,68

Podział zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych:

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Długoterminowe – świadczenia emerytalne	5 440,56	18 264,18
Krótkoterminowe	174 605,95	215 045,29
Świadczenia emerytalne	12 000,00	5 264,79
Niewykorzystane urlopy	162 605,95	209 780,50
Razem	180 046,51	233 309,47

33. Oprocentowane kredyty bankowe oraz zobowiązania leasingowe*33.1 Zmiany stanu zadłużenia z tytułu kredytów bankowych*

Wyszczególnienie	Rok 2016	Rok 2015
A. Bilans otwarcia	30 270 620,40	25 828 370,77
B. Zwiększenia	2 661 919,80	13 842 437,27
- wpływ kapitału	0,00	7 574 324,79
- wypłata kredytu bezpośrednio na rzecz kontrahenta	0,00	5 968 112,48
- naliczenie odsetek na dzień bilansowy	2 661 919,80	300 000,00
C. Spłaty kredytów, w tym:	55 483,39	9 400 187,64
- bezpośrednia spłata kapitału	0,00	9 400 187,64
- spłata przez kontrahentów poprzez zajęcie wierzytelności	55 483,39	0,00
D. Bilans zamknięcia	32 877 056,81	30 270 620,40

33.2 Podział kredytów na długoterminowe i krótkoterminowe

Poniższe tabele przedstawiają zmiany poszczególnych kredytów w okresie 12 miesięcy 2016 roku i 2015 roku z podziałem na długoterminowe i krótkoterminowe. Na dzień 31.12.2016 roku wszystkie kredyty zaprezentowano jako krótkoterminowe, uwzględniając wypowiedzenia umów kredytowych, o którym mowa w notcie nr 31.

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

Kredyty bankowe w roku 2016

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Waluta	Wpływ kredytu	Spłata kredytu	Stan na 31.12.2016		
						długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	PLN	0,00	55 483,39	0,00	3 408 176,61	3 408 176,61
2	BPS SA	5687088/84/K/Rb/11	PLN	0,00	0,00	0,00	12 000 000,00	12 000 000,00
3	BPS SA	5687088/63/K/In/10-INW	PLN	0,00	0,00	0,00	7 638 041,55	7 638 041,55
4	BPS SA	5687088/79/K/Ob/14	PLN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	ALIOR BANK SA	U0002480767613	PLN	0,00	0,00	0,00	900 806,37	900 806,37
6	BPS SA	5687088/66/K/RE/15	PLN	0,00	0,00	0,00	5 968 112,48	5 968 112,48
Odsetki naliczone na dzień bilansowy						0,00	2 961 919,80	2 961 919,80
Razem				0,00	55 483,39	0,00	32 877 056,81	32 877 056,81

Kredyty bankowe w roku 2015

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

Wszystkie kredyty oprocentowane są wg stawek WIBOR + marża banku.

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

33.3. Zestawienie kredytów z opisem zabezpieczeń

Nr 1

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

data umowy: **28.07.2011**.

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

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

Zabezpieczenia

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

Nr 2

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

data umowy: **28.07.2011**.

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

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

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

Zabezpieczenia

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

Nr 3

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

data umowy: **28.10.2010**.

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

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

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

Zabezpieczenia

1. Hipoteka łączna umowna zwykła w kwocie 32.531.387,00 zł oraz hipoteka łączna umowna kaucyjna do kwoty 16.265.693,50 zł na nieruchomościach gruntowych położonych w Lublinie w rej. Al. Kraśnickiej, Al. Jana Pawła II i ul. Gęsiej opisanych w KW nr LU1I/00211614/7, prowadzonych przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych.
2. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego otwartego w Banku BPS SA O/R w Lublinie.
3. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
4. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji co do kwoty w trybie art. 97 Prawa bankowego.

Nr 4

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

data umowy: **29.11.2013**.

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

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

Zabezpieczenia

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

Nr 5

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

data umowy: **15.09.2015**.

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

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

Zabezpieczenia

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

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

5. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji złożone w trybie art. 97 Prawa bankowego.
6. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 ust. 1 pkt 4c kpc.

33.4 Zabezpieczenia hipoteczne z tytułu otrzymanych gwarancji

Gwarancja bankowa

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

Prawne zabezpieczenie stanowi:

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

Gwarancja bankowa

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

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

Prawne zabezpieczenie stanowi:

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

Zobowiązania z tytułu umów leasingu

Leasingodawca	Nr umowy	Przedmiot umowy	Kwota zobowiązania na dzień 31.12.2015	Kwota zobowiązania na dzień 31.12.2016	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem			206 245,89	4 857,00	4 857,00	0,00
BPS Leasing SA	LU/Interbud/00200/2011 leasing BPS	Kontener	6 434,60	0,00	0,00	0,00
BPS Leasing SA	LU/INTERBUD/00883/2013	Samochód	7 620,15	0,00	0,00	0,00

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

Leasingodawca	Nr umowy	Przedmiot umowy	Kwota zobowiązania na dzień 31.12.2015	Kwota zobowiązania na dzień 31.12.2016	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
BPS Leasing SA	LU/INTERBUD/00884/2013	Samochód	7 620,15	0,00	0,00	0,00
Getin Leasing SA	420924/2014/OPER/CLSA	Samochód	17 274,36	0,00	0,00	0,00
Getin Leasing SA	420923/2014/OPER/CLSA	Samochód	17 274,36	0,00	0,00	0,00
Getin Leasing SA	423378/2014/OPER/CLSA	Samochód	29 232,04	4 857,00	4 857,00	0,00
Getin Leasing SA	420920/2014/OPER/CLSA	Samochód	26 541,66	0,00	0,00	0,00
Getin Leasing SA	420921/2014/OPER/CLSA	Samochód	26 541,66	0,00	0,00	0,00
Getin Leasing SA	420922/2014/OPER/CLSA	Samochód	26 541,66	0,00	0,00	0,00
Getin Leasing SA	423227/2014/OPER/CLSA	Samochód	18 609,72	0,00	0,00	0,00
Masterlease SA	42980	Samochód	22 555,53	0,00	0,00	0,00

34. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
A. Zobowiązania handlowe, w tym:	24 667 592,68	27 059 140,46
- wobec jednostek powiązanych	12 381 693,83	12 027 364,05
- wobec jednostek pozostałych	12 285 898,85	15 031 776,41
B. Razem pozostałe zobowiązania	360 344,04	623 700,08
1. Zobowiązania publicznoprawne	300 538,23	86 899,43
- Podatek dochodowy od osób fizycznych	9 701,00	29 089,00
- ZUS	106 860,81	52 729,80
- VAT	36 978,00	1,00
- Podatek od nieruchomości i użytkowanie wieczyste	146 704,42	0,00
- Pozostałe publicznoprawne	294,00	5 079,63
2. Zaliczki na dostawy	0,00	445 564,39
3. Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	1 421,09	18 992,42
4. Pozostałe zobowiązania	58 384,72	72 243,84

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

W planie restrukturyzacyjnym spłata zobowiązań handlowe została zaproponowana w różnych układach czasowych i przy zastosowaniu różnych wskaźników redukcji. Szczegóły propozycji układowych opisano w nodzie nr 46.

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

35. Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na 31.12.2016
Rezerwa na sprawy sporne	5 815 392,78	6 762 300,64	569 872,32	0,00	12 007 821,10
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	1 555 815,18	1 742 950,73	215 000,00	721 045,15	2 362 720,76
Rezerwa na infrastrukturę budynków mieszkalnych	634 659,00	0,00	39 226,02	0,00	595 432,98
Rezerwy na świadczenia pracownicze i pozostałe	233 309,47	0,00	27 315,74	0,00	205 993,73
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	32 000,00	20 000,00	0,00	32 000,00	20 000,00

Rezerwy obejmują wszystkie znane zarządowi spodziewane roszczenia, skierowane wobec spółki, zarówno sporne, jak i przewidywane koszty gwarancji i serwisów. Rezerwy na infrastrukturę obejmują nakłady, których poniesienie jest przewidywane w kontekście inwestycji deweloperskich.

Rezerwy na świadczenia pracownicze

Lp.	Tytuł	Rezerwa na odprawy emerytalne i rentowe	Niewykorzystane urlopy	Składki ZUS od niewykorzystanych urlopów	RAZEM
1	Bilans otwarcia 31.12.2015	22 511,52	175 736,94	35 061,01	233 309,47
2	Utworzenie rezerw	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Rozwiązanie rezerw	5 070,96	40 231,98	7 960,02	53 262,96
4	Wykorzystanie rezerw	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Bilans zamknięcia 31.12.2016, w tym:	17 440,56	135 504,96	27 100,99	180 046,51
	- krótkoterminowe	12 000,00	135 504,96	27 100,99	174 605,95
	- długoterminowe	5 440,56	0,00	0,00	5 440,56

36. Działalność w trakcie zaniechania.

Począwszy od roku 2015 Zarząd podjął decyzję o wycofaniu z działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego i skoncentrowanie wyłącznie na działalności deweloperskiej. W roku 2016 nie było działalności zaniechanej.

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

37. Instrumenty finansowe.

Spółka posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
Pożyczki (krótkoterminowe)	1 953 750,26	544 501,35	1 953 750,26	544 501,35
Pożyczki (długoterminowe)	7 191 562,25	8 564 979,08	7 191 562,25	8 564 979,08
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16 446,61	225 759,78	16 446,61	225 759,78
Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
Oprocentowane kredyty długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Oprocentowane kredyty krótkoterminowe	33 192 223,84	30 270 620,40	33 192 223,84	30 270 620,40
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	0,00	24 700,74	0,00	24 700,74
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	4 857,00	181 545,15	4 857,00	181 545,15

Na dzień 31.12.2016 roku oraz na 31.12.2015 roku brak było środków o ograniczonej możliwości dysponowania, w tym na rachunkach powierniczych.

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

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki (krótkoterminowe)	128 284,77	3 163,39	0,00
Pożyczki (długoterminowe)	297 268,07	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Oprocentowane kredyty	0,00	2 661 919,80	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	4 775,11	0,00

38. Zobowiązania warunkowe

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

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

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

INTERBUD-LUBLIN SA udzieliła ponadto gwarancji na zabezpieczenie kaucji wadialnych, należytego wykonania kontraktów oraz właściwego usunięcia wad i usterek za pośrednictwem banków i instytucji ubezpieczeniowych. Poniżej zaprezentowano zestawienie udzielonych przez Spółkę gwarancji ubezpieczeniowych w 2016 roku oraz do dnia zatwierdzenia raportu rocznego.

Wykaz gwarancji dotyczących należytego wykonania oraz usunięcia wad i usterek

L.p.	Kontrakt	Data obowiązywania	Kwota	Przedmiot gwarancji	Nr polisy	Ubezpieczyciel
1	Budowa budynku warsztatów szkolnych , przebudowa budynku warsztatowego i jego adaptacja na budynek administracyjny na terenie schroniska dla nieletnich w Dominowie. Sąd Okręgowy w Lublinie					
	Sąd Okręgowy w Lublinie 20-076 Lublin Krakowskie Przedmieście 43	17.03.2015- 16.03.2018	139 748,07	Gwarancja usunięcia wad i usterek	06GG32/0003/11/00 12	InterRisk
2	budowa wielorodzinnych budynków mieszkalnych nr 6 i nr 7 wraz z instalacjami wewnętrznymi, sieciami rozdzielczymi, przyłączami oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Droga Męczenników Majdanka /Doświadczalna w Lublinie (osiedle Felin)					
	Zarząd Nieruchomości komunalnych 20-112 Lublin, ul. Grodzka 12	22.08.2014- 06.08.2017	245 948,96	Gwarancja usunięcia wad i usterek	280000056058	ERGO HESTIA
3	Budowa trakcji trolejbusowej i zasilania na ulicy Bohaterów Monte Cassino					
	Przedsiębiorstwo Robót Drogowych Lubartów SA, ul. Krańcowa 7, 21-100 Lubartów (Lider Konsorcjum)	10.03.2014- 22.02.2017	35 934,86	Gwarancja usunięcia wad i usterek	PO/00540666/2013	GENERALI T.U. SA
4	Budynek mieszkalno-usługowy NORDIC HAVEN w Bydgoszczy przy ul. Grottgera 4					
	NORDIC APARTAMENTS Sp. z o.o. 00-113 Warszawa	22.08.2013- 07.09.2016	2 718 411,50	Gwarancja należytego wykonania	PO/00561638/2013	GENERALI T.U. SA
		08.09.2016- 08.09.2019	815 523,45	Gwarancja usunięcia wad i usterek		
5	Dokończenie budowy Centrum Analityczno-Programowego dla zaawansowanych Technologii Przyjaznych Środowisku przy ul. Pagi i ul. Głębokiej w Lublinie					
	UMCS Lublin Pl. Marii Curie - Skłodowskiej 5 20-031 Lublin	21.03.2015- 06.03.2020	673 200,00	Gwarancja usunięcia wad i usterek	BUF-189610buf- 189611 Aneks Nr 2 z 04.02.2015	GOTHAER

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

39. Zobowiązania inwestycyjne

Zarówno na dzień 31 grudnia 2016 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka nie posiadała zobowiązań na rzeczowe aktywa trwałe. Na dzień bilansowy Spółka posiadała nieuregulowane zobowiązania z tytułu nakładów na nieruchomości inwestycyjne w wysokości 5 180 814,72 zł (wobec spółki zależnej).

40. Struktura zatrudnienia

Zatrudnienie w Spółce przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Pracownicy umysłowi	13	13
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	0	2
Pracownicy młodociani	0	0
Razem	13	15

Średnie zatrudnienie w osobach i w etatach w 2016 roku przedstawiono poniżej:

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w osobach	Przeciętne zatrudnienie w etatach
Pracownicy umysłowi	13	13
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	1	1
Pracownicy młodociani	0	0
Razem	14	14

41. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych. Na dzień 31 grudnia 2016 roku w skład jednostek powiązanych wchodziły:

a) powiązanie kapitałowe – jednostki zależne,

- RUPES Sp. z o.o.
- IB-Nieruchomości Sp. z o.o.
- Interbud-Budownictwo SA
- Interbud-Apartments Sp. z o.o.
- Interbud-Construction SA
- Słoneczny Park Sp. z o.o. (spółka nie prowadzi działalności, w roku 2016 udziały zostały zbyte)

b) powiązanie osobowe

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

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

Zestawienie transakcji z podmiotami powiązanymi za 12 miesięcy zakończonych 31.12.2016 roku.

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakupy	Należności z tytułu dostaw	Zobowiązania z tytułu dostaw	Zobowiązania z tytułu kaucji
RUPES Sp. z o.o.	3 100,00	555 635,37	4 752,25	500 053,94	0,00
IB-NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	1 920,00	0,00	196,80	0,00	0,00
INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o	43 733,39	0,00	0,00	0,00	0,00
INTERBUD-BUDOWNICTWO SA	600,00	-3 819,30	0,00	8 768 638,07	3 113 001,82
INTERBUD-CONSTRUCTION SA	203 123,70	23 789,72	34 696,02	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane kapitałowo	252 477,09	575 605,79	39 645,07	9 268 692,01	3 113 001,82
LIMBEX Sp. z o.o.	3 332 875,97	0,00	3 680 250,72	0,00	1 924 893,28
ENERGOPOL –LUBLIN SA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej spółki INTERBUD-LUBLIN SA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM:	3 585 353,06	575 605,79	3 719 895,79	9 268 692,01	5 037 895,10

Należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym na dzień 31.12.2016 roku przedstawia poniższa tabela:

Podmiot powiązany	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu pożyczek
RUPES Sp. z o.o.*	8 746 436,26	0,00
INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o	0,00	315 167,03
INTERBUD-BUDOWNICTWO SA**	261 147,10	0,00
INTERBUD-CONSTRUCTION SA	1 980 595,85	0,00
IB-NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	10 790,00	0,00
RAZEM	10 998 969,21	315 167,03

*Należności z tytułu kapitału i odsetek od Rupes Sp. z o.o. zostały objęte odpisem aktualizującym w kwocie 1 592 509,60 zł.

**Należności z tytułu kapitału i odsetek od Interbud-Budownictwo SA zostały w 100% objęte odpisem aktualizującym.

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakupy	Należności z tytułu dostaw	Zobowiązania z tytułu dostaw	Zobowiązania z tytułu kaucji
RUPES Sp. z o.o.	2 725,36	714 389,78	2 404,94	135 501,57	0,00
IB-NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	2 035,90	0,00	391,60	0,00	0,00
INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o	1 538 820,11	4 500,00	102 566,06	0,00	0,00

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakupy	Należności z tytułu dostaw	Zobowiązania z tytułu dostaw	Zobowiązania z tytułu kaucji
INTERBUD-BUDOWNICTWO SA	159 508,97	33 165 577,45		8 778 860,66	3 113 001,82
INTERBUD-CONSTRUCTION SA	8 696,44	569,13	340 709,35	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane kapitałowo	1 711 786,78	33 885 036,36	446 071,95	8 914 362,23	3 113 001,82
LIMBEX Sp. z o.o.	1 370 637,53	1 611 701,47	15 027,60	9 591,35	1 936 305,27
ENERGOPOL –LUBLIN SA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej spółki INTERBUD-LUBLIN SA	0,00	0,00	282 373,87	0,00	0,00
RAZEM:	3 082 424,31	35 496 737,83	743 473,42	8 923 953,58	5 049 307,09

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

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

42. Transakcje z udziałem Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

W roku 2016 Spółka nie zawierała żadnych transakcji z członkami Zarządu, ani Rady Nadzorczej. Należność od Członka Rady Nadzorczej, figurująca w księgach na dzień 31 grudnia 2015 roku w kwocie 282 373,87 zł została w roku 2016 spłacona w całości.

43. Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej

Wyszczególnienie	Za 12 miesięcy 2016 roku	Za 12 miesięcy 2015 roku
Zarząd	574 231,87	837 497,47
Rada Nadzorcza	70 690,12	166 500,00
Komitety Audytu	1 000,00	6 500,00
Razem:	645 921,99	1 010 497,47

44. Emisja akcji

Spółka za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2016 roku oraz w całym 2015 roku nie dokonała emisji akcji własnych.

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

45. Zysk na jedną akcję

Poniższa tabela przedstawia kalkulację zysku na akcje w Spółce.

Wyszczególnienie	Rok 2016	Rok 2015
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	-29 736 117,05	6 980 548,18
Podstawowy/rozwodniony zysk na akcję	-4,24	0,99

46. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.

1. W dniu 20 kwietnia 2017 r. nadzorca sądowy Spółki złożył do Sądu Rejonowego Lublin –Wschód IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych plan restrukturyzacyjny sporządzony w ramach przepisów ustawy Prawo restrukturyzacyjne. O ww. zdarzeniu Emitent szczegółowo informował w raporcie bieżącym nr 8/2017. Poniżej zaprezentowano jedynie fragment raportu obejmujący propozycje układowe.

Propozycje układowe

Spółka proponuje podział wierzycieli, z uwagi na kategorie interesu na następujące cztery grupy:

Grupa 1 obejmuje wierzycieli, którym przysługują od Spółki wierzytelności pieniężne w łącznej wysokości, nieprzekraczające kwoty 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) w stosunku do każdego wierzyciela według stanu na dzień ogłoszenia restrukturyzacji Spółki. Do Grupy 1 nie należą wierzyciele należący do grup: 2, 3 i 4. Wierzytelności z Grupy 1 objęte postępowaniem restrukturyzacyjnym zostaną spłacone w wysokości 100% należności głównej. Karencja w spłacie wynosi 6 miesięcy od daty zatwierdzenia układu przez Sąd (przewidywany termin zatwierdzenia układu koniec III-ego kwartału 2017 roku). Spłata wierzytelności w 8 ratach kwartalnych przez okres dwudziestu czterech miesięcy. Wierzycielowi proponujemy rezygnację z odsetek oraz wszelkich kosztów.

Grupa 2 obejmuje wierzycieli, którym przysługują od Spółki wierzytelności pieniężne w łącznej wysokości przekraczające sumę 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) w stosunku do każdego wierzyciela według stanu na dzień ogłoszenia restrukturyzacji Spółki. Do Grupy 2 nie należą wierzyciele należący do grup: 1,3 i 4. Wierzytelności z Grupy 2 objęte postępowaniem restrukturyzacyjnym zostaną spłacone w wysokości 55% należności głównej. Karencja w spłacie wynosi 12 miesięcy od daty zatwierdzenia układu przez Sąd (przewidywany termin zatwierdzenia układu koniec III-ego kwartału 2017 roku). Spłata wierzytelności miałyby nastąpić w szesnastu kwartalnych ratach. Dłużnikowi proponujemy rezygnację z odsetek oraz wszelkich kosztów oraz spłatę należności głównych zredukowanych o 45%.

Grupa 3 obejmuje wierzycieli będących bankami posiadającymi objęte układem wierzytelności pieniężne wobec Spółki wynikające z istniejących w dacie ogłoszenia restrukturyzacji Spółki tytułów z umów kredytowych – należność główna powiększona o odsetki z różnych tytułów. W przypadku banku możliwe są dwa rozwiązania. Jeżeli wierzyciel wyrazi zgodę na uczestnictwo w postępowaniu układowym to spłacone zostaną wszystkie zobowiązania wobec banku w terminie do grudnia 2022 roku. Wierzytelności z Grupy 3 objęte postępowaniem

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

restrukturyzacyjnym zostaną spłacone w 100 % (kwota wierzytelności wyliczona zgodnie z wytycznymi rozdziału II Prawo Restrukturyzacyjne). Środki pozyskane z dezinwestycji zabezpieczonych hipotecznie przez bank zostałyby przekazane na spłatę około 1/3 zobowiązań kredytowych. Dla pozostałej kwoty proponowana jest karencja w spłacie i wynosi 15 miesięcy od daty zatwierdzenia układu przez Sąd (przewidywany termin zatwierdzenia układu koniec III-ego kwartału 2017 roku). Spłata wierzytelności w 9 ratach półrocznych. W przypadku nie przystąpienia do układu spółka będzie zmierzała do podpisania porozumienia poza układowego. Na dzień dzisiejszy bank nie poinformował spółki czy jest zainteresowany uczestnictwem w postępowaniu układowym. W przypadku odmowy uczestnictwa w postępowaniu uczestniczyłoby trzy grupy wierzycieli.

Grupa 4 obejmuje wierzycieli powiązanych kapitałowo z Dłużnikiem, którym przysługują od Spółki wierzytelności pieniężne. Do Grupy 4 nie należą wierzyciele należący do grup: 1,2 i 3. Wierzytelności z Grupy 4 objęte postępowaniem restrukturyzacyjnym zostaną spłacone w 30% (kwota wierzytelności wyliczona zgodnie z wytycznymi rozdziału II Prawo Restrukturyzacyjne). Karencja w spłacie wynosi 18 miesięcy od daty zatwierdzenia układu przez Sąd (przewidywany termin zatwierdzenia układu koniec III-ego kwartału 2017 roku). Spłata wierzytelności w 8 ratach półrocznych. Grupie czwartej, która jest powiązana ze Spółką zaproponowano rezygnację z odsetek oraz wszelkich kosztów. Należności główne zredukowane zostałyby o 70%. Grupa czwarta z uwagi na treść zapisów prawa restrukturyzacyjnego nie będzie uczestniczyła w głosowaniu. Spłata wierzycieli z tej grupy rozpoczęłaby się w marcu 2019 roku i zakończyła we wrześniu 2022 roku. W przypadku tej grupy odroczenie spłaty jest najdłuższe i wynosi 18 miesięcy.

2. W dniu 23 lutego 2017 r. pomiędzy spółką zależną INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o. a INVEST PARTNER Arkadiusz Matuła Spółka Komandytowa zawarta została umowa na wykonanie robót budowlanych, opiewająca na kwotę 7,5 mln zł netto. O ww. zdarzeniu Emitent informował w raporcie bieżącym nr 6/2017.
3. W dniu 3 stycznia 2017 r. Sąd Rejonowy w Lublinie wydał postanowienia w sprawie oddalenia wniosku o otwarcie postępowania układowego spółki zależnej NTERBUD-BUDOWNICTWO S. A. Decyzja o oddaleniu wniosku podyktowana była w szczególności uznaniem przez Sąd, iż jest on zobligowany do oddalenia wniosku o otwarcie postępowania układowego jeżeli nie została uprawdopodobniona zdolność dłużnika do bieżącego zaspokajania kosztów postępowania i zobowiązań powstałych po jego otwarciu. W ocenie Sądu dokumenty towarzyszące złożonemu przez Spółkę Zależną wnioskowi nie wskazały na uprawdopodobnienie zdolności tej spółki do bieżącego zaspokajania kosztów postępowania układowego i zobowiązań powstałych po jego otwarciu a brak uprawdopodobnienia po stronie Spółki Zależnej powyższej zdolności skutkowało negatywną oceną merytoryczną wniosku. Jednocześnie podejmując decyzje w przedmiocie oddalenia wniosku o otwarcie postępowania układowego. O ww. zdarzeniu Emitent informował w raportach bieżących nr 1/2017 i 4/2017.
4. W dniu 13 lutego 2017 r. Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych wydał wyrok w sprawie otwarcia postępowania układowego w ramach przepisów prawa restrukturyzacyjnego Emitenta. Jednocześnie na mocy decyzji sądu ustanowiony został nadzorca sądowy w osobie Pana Leszka Jarosza. O ww. zdarzeniu Emitent informował w raporcie bieżącym nr 3/2017.

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

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

Audyt sprawozdania rocznego zarówno jednostkowego, jak i skonsolidowanego za rok 2015 powierzono firmie DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. Umowę na badanie sprawozdań za rok 2016 zawarto z Misters Audytor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Wynagrodzenie dla biegłego rewidenta w 2016 i 2015 roku przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie w zł (netto)	Rok 2016	Rok 2015
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	18 900,00	29 000,00
Wynagrodzenie za przegląd półrocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	10 000,00	16 000,00
Razem	28 900,00	45 000,00

Jednostkowe sprawozdanie finansowe przedstawił Zarząd INTERBUD-LUBLIN SA.

Tomasz Grodzki
/Prezes Zarządu/

Sylwester Bogacki
/Członek Zarządu/

Paweł Barwiak
/osoba której powierzono prowadzenie
ksiąg rachunkowych/

Lublin, dnia 02 maja 2017 roku