



Sprawozdanie
z badania rocznego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy zakończony
w dniu 31 grudnia 2017 roku

**„INTERBUD – LUBLIN” S.A. w restrukturyzacji
z siedzibą w Lublinie
ul. Turystyczna 36**

Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.
Warszawa, 29 kwietnia 2018 roku

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Walnego Zgromadzenia Spółki INTERBUD – LUBLIN S.A. w restrukturyzacji

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego INTERBUD – LUBLIN S.A. w restrukturyzacji dalej „Spółka” z siedzibą w Lublinie, ul. Turystyczna 36, na które składają się: sprawozdanie z wyniku za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku, sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017, sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2017, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 oraz opis znaczących zasad (polityki) rachunkowości a także informacje dodatkowe i objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa a także statutem jednostki. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości o (Dz.U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zm.), zwaną dalej „ustawą o rachunkowości”, Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi



Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089) („ustawa o biegłych rewidentach”),
- 2) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE (Dz. Urz. UE L 158 z 27.05.2014, str. 77 oraz Dz. Urz. UE L 170 z 11.06.2014, str. 66) („Rozporządzenie 537/2014”),
- 3) Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu.

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Celem badania jest uzyskanie wystarczającej pewności co do tego czy sprawozdanie finansowe jako całość zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem, oraz wydanie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta zawierającego naszą opinię. Wystarczająca pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z powyżej wskazanymi standardami zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia, powstałego na skutek oszustwa jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędu, ponieważ może obejmować zmywy, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzanie w błąd lub obejście kontroli wewnętrznej i może dotyczyć każdego obszaru prawa i regulacji, nie tylko tego bezpośrednio wpływającego na sprawozdanie finansowe.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki.

Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez kierownika jednostki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw jednostki przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia jest spójna z dodatkowym sprawozdaniem dla komitetu audytu wydanym z dniem niniejszego sprawozdania z badania.

Niezależność

W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident i firma audytorska pozostawali niezależni od jednostki zgodnie z przepisami ustawy o biegłych rewidentach, Rozporządzenia 537/2014 oraz zasadami etyki zawodowej przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zabronione przepisami art. 136 ustawy o biegłych rewidentach oraz art. 5 ust. 1 Rozporządzenia 537/2014.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania sprawozdania finansowego jednostki uchwałą nr 14 Rady Nadzorczej z dnia 20 czerwca 2017 roku.

Sprawozdania finansowe jednostki badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31.12.2016 roku; to jest przez 2 kolejne lata.

Najbardziej znaczące rodzaje ryzyka

W trakcie przeprowadzonego badania zidentyfikowaliśmy poniżej opisane najbardziej znaczące rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym spowodowanego oszustwem oraz opracowaliśmy stosowne procedury badania dotyczące tych rodzajów ryzyk. W przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne dla zrozumienia zidentyfikowanego ryzyka oraz wykonanych przez biegłego rewidenta procedur badania, zamieściliśmy również najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka.



Opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia	Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko oraz najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka
<p>1. Istnienie i wycena zapasów:</p> <p>W sprawozdaniu Spółka wykazuje zapasy w kwocie 17 279 910,65 zł, co stanowi 23,8 % sumy bilansowej spółki na 31.12.2017 r. Są to nieruchomości gruntowe wyceniane w cenie nabycia nie wyższej jednak od ceny sprzedaży netto (notat 6.5)</p> <p>Zasady szczegółowej polityki w zakresie ujmowania odpisów aktualizujących ujawnione zostały w punkcie 6.6 Wprowadzenia do Sprawozdania finansowego.</p> <p>Zagadnienie to uznane zostało za ryzyko istotnego zniekształcenia ze względu na istotność zapasów oraz obowiązek wyceny wg ceny sprzedaży netto. Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana średnia cena sprzedaży wyliczona na podstawie transakcji dokonanych w ostatnich trzech miesiącach.</p>	<p>Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zrozumienie i ocenę systemu kontroli wewnętrznej obejmującej proces oceny udaty wartości zapasów - ocenę zdarzeń po dniu bilansowym mogących mieć wpływ na wycenę nieruchomości - prawidłowość przeprowadzonej inwentaryzacji na dzień 31.12.2017 roku w drodze weryfikacji - ocenę przeprowadzonych testów na utratę wartości.
<p>2. Istnienie i wycena inwestycji w nieruchomości</p> <p>W sprawozdaniu Spółka wykazuje nieruchomości inwestycyjne w kwocie 31 680 322,04 zł, co stanowi 43,6 % sumy bilansowej spółki na 31.12.2017 r. Są to nieruchomości gruntowe wyceniane w wartości godziwej stanowiącej cenę, za jaką nieruchomość mogłaby zostać wymieniona na warunkach pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami. (nota 6.3)</p> <p>W związku z zagrożeniem kontynuacji działalności spółki (nota nr 5), na dzień 31.12.2017 r. jak na 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.</p> <p>Zagadnienie to uznane zostało za ryzyko istotnego zniekształcenia ze względu na istotność kwoty nieruchomości inwestycyjnych i ich wycenę wg ceny nabycia.</p>	<p>W toku badania wykonaliśmy następujące procedury:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zrozumienie i ocenę systemu kontroli wewnętrznej obejmującej proces oceny utraty wartości - ocenę zdarzeń po dniu bilansowym mogących mieć wpływ na wycenę nieruchomości - prawidłowość przeprowadzonej inwentaryzacji na dzień 31.12.2017 roku w drodze weryfikacji - ocenę przeprowadzonych testów na utratę wartości - ocenę zmiany zasad wyceny nieruchomości inwestycyjnych
<p>3. Ryzyko zagrożenia kontynuacji działalności</p> <p>W nocie nr 5 sprawozdania finansowego Zarząd Spółki przedstawił informację o realnym zagrożeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości.</p> <p>Zagadnienie to było przedmiotem naszej szczególnej uwagi, gdyż Spółka znajduje się w restrukturyzacji i występują czynniki ryzyka, które realnie mogą zagrozić kontynuacji działalności Spółki.</p>	<p>Przeprowadziliśmy procedury związane z oceną założenia zagrożenia kontynuacji działalności przez Spółkę:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zapoznaliśmy się z dokonaną przez Zarząd oceną ryzyka zagrożenia kontynuacji działalności i działań podjętych w tym zakresie, - oceniliśmy przyjętą przez Zarząd metodologię dokonanych wycen składników aktywów, w związku ryzykiem zagrożenia kontynuowania działalności.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- a) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku, jak też jej wynik finansowy i przepływy pieniężne za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem Spółki oraz z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2016 r. poz. 860).

Uzupełniające objaśnienie

Nie zgłaszając zastrzeżeń do sprawozdania finansowego, będącego przedmiotem badania, zwracamy uwagę na informacje przedstawione w nocie nr 5 sprawozdania finansowego oraz w nocie nr 6 do sprawozdania z działalności. W notach tych Zarząd zaprezentował kwestie dotyczące istotnej niepewności co do kontynuacji działalności.

W Sprawozdaniu finansowym Zarząd wskazał, że zaprezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy uwzględnieniu zagrożenia kontynuacji działalności przez INTERBUD-LUBLIN S.A. Założenie takie przyjęto w związku z rozpoczętą procedurą restrukturyzacji co skutkowało prezentacją aktywów i pasywów zgodnie z wymogami art. 29 i 36 ustawy o rachunkowości.

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

Warunkiem kontynuacji działalności przez Spółkę jest akceptacja warunków układowych przez głównych wierzycieli.

Zakres działań podjętych przez Zarząd Spółki opisany został szczegółowo w nocie nr 6 do Sprawozdania z działalności.

W ramach procesu restrukturyzacji nadzorca sądowy Spółki złożył do Sądu Rejonowego plan restrukturyzacji zawierający między innymi propozycje układu z wierzycielami dotyczące spłaty zobowiązań handlowych oraz zobowiązań z tytułu kredytu bankowego.

Do dnia wydania niniejszej opinii Sąd nie wydał postanowienia o zawarciu układu.

Wobec braku Postanowienia Sądu o zawarciu układu i w oparciu o przedstawione informacje o podejmowanych działaniach w celu ograniczenia występującego ryzyka jej dalszego funkcjonowania zawarte w sprawozdaniu finansowym oraz w planie restrukturyzacyjnym nie dają pewności, czy postępowanie restrukturyzacyjne zakończy się sukcesem pozwalającym na kontynuowanie działalności w najbliższej oraz dalszej perspektywie.

Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia odnośnie tej sprawy.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie rady nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polegają każde takie istotne zniekształcenie.

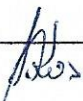
Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

Zarząd Spółki oraz członkowie rady nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego zgodnie z przepisami prawa.

W związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy emitent obowiązany do złożenia oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiącego wyodrębnioną część sprawozdania z działalności, zawarł w tym oświadczeniu informacje wymagane przepisami prawa oraz w odniesieniu do określonych informacji wskazanych w tych przepisach lub regulaminach stwierdzenie, czy są one zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego jednostka zawarła informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, g, j, k oraz lit. l Rozporządzenia Ministra Finansów



z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r., poz. 133 z późn. zm.) („Rozporządzenie”). Informacje wskazane w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Inne informacje, w tym o wypełnieniu obowiązków wynikających z przepisów prawa

Sprawozdanie Finansowe oraz Sprawozdanie z działalności za 2016 rok zostało zatwierdzone w dniu 29 czerwca 2017 roku; Spółka złożyła w Krajowym Rejestrze Sądowym Sprawozdanie Finansowe, Sprawozdanie z Działalności oraz Opinię i Raport Biegłego rewidenta do Sprawozdania za 2016 rok w dniu 20 lipca 2017 roku, a do Urzędu Skarbowego w dniu 31 lipca 2017 roku.

Irena Kos
Nr w rejestrze 10093



.....
Kluczowy Biegły Rewident

Działający w imieniu:

Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.
Warszawa, ul. Wiśniowa 40 lok. 5

Firma audytorska wpisana
na listę pod pozycją 3704

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2018 roku