



DORADCA

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

Al. J. Piłsudskiego 1a, 20-011 Lublin

tel. (81) 532-20-11, fax (81) 532-08-37
www.doradca.lublin.pl; info@doradca.lublin.pl

RAPORT Z BADANIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

***„INTERBUD-LUBLIN” Spółka Akcyjna
w Lublinie***

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

RAPORT Z BADANIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

„INTERBUD-LUBLIN” Spółka Akcyjna w Lublinie

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

I. Część ogólna raportu

1. Dane identyfikujące badaną Spółkę

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

1.1. Przedmiot działalności Spółki

Głównym przedmiotem działalności Spółki w badanym okresie było:

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

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

Spółka posiada trzy wyodrębnione oddziały. W związku z tym jednostkowe sprawozdanie finansowe „INTERBUD-LUBLIN” SA jest sprawozdaniem łącznym.

1.2. Struktura własności

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

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

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

Kapitał własny Spółki na dzień kończący rok obrotowy, tj. na dzień 31 grudnia 2015 roku, wynosił 28.714.527,62 zł i zwiększył się w stosunku do roku ubiegłego o 32,5%.

1.3. Spółka jako jednostka dominująca Grupy Kapitałowej

Spółka na dzień bilansowy była jednostką dominującą Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN, obejmującej jednostkę dominującą oraz jednostki od niej zależne:

- RUPES Spółka z o.o. w Lublinie,
- IB-Nieruchomości Spółka z o.o. w Lublinie,
- INTERBUD-BUDOWNICTWO SA w Lublinie,
- INTERBUD-CONSTRUCTION SA w Lublinie,
- INTERBUD-APARTMENTS Spółka z o.o. w Lublinie.

W 2015 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Grupy Kapitałowej.

„INTERBUD – LUBLIN” SA na dzień bilansowy nie wchodziła w skład żadnej Grupy Kapitałowej.

1.4. Kierownik jednostki

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

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

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

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

Powyższe zmiany zostały zgłoszone i zarejestrowane we właściwym rejestrze sądowym.

2. Informacje o jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający badany

Jednostkowego sprawozdanie finansowe za rok 2014 zostało zbadane przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych DORADCA Spółka z o.o. O sprawozdaniu tym została wyrażona opinia z objaśnieniem następującej treści:

„W trakcie sporządzania sprawozdania finansowego za 2014 rok Spółka stwierdziła popełnienie błędów w sprawozdaniu finansowym za 2013 rok na kwotę 14.302 tys. zł. Spółka dokonała korekty tych błędów retrospektywnie przekształcając dane 2013 roku. Kwota korekty błędu została odniesiona w całości w ciężar wyniku finansowego 2013 roku, na skutek czego kapitał własny na dzień 31 grudnia 2013 roku uległ obniżeniu o 14.302 tys. zł. W punkcie 6.19. jednostkowego sprawozdania finansowego zostały wyjaśnione przyczyny i skutki finansowe zaistniałych błędów.

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

Walne Zgromadzenie zatwierdzające jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badany odbyło się w dniu 22 czerwca 2015 roku i uchwałą nr 5/2015 postanowiło o pokryciu straty netto w kwocie 25.864.578,55 zł z kapitału zapasowego.

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

Na podstawie zatwierdzonego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2014 prawidłowo otwarto księgi rachunkowe badanego okresu.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za 2015 rok

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

Wyboru audytora dokonała Rada Nadzorcza uchwałą nr 16/2015 z dnia 16 lipca 2015 roku, co jest zgodne z postanowieniami § 13 ust. 2 pkt 1 statutu Spółki w tym zakresie. Badanie zostało wykonane na podstawie umowy nr 63/LU/2015 zawartej dnia 21 lipca 2015 roku pomiędzy DORADCA Spółką z o.o. a „INTERBUD – LUBLIN” SA.

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

Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółki i jej oddziałach w okresie od 4 kwietnia 2016 roku do dnia wyrażenia opinii, tj. 29 kwietnia 2016 roku.

Podmiot uprawniony DORADCA Spółka z o.o. oraz kluczowy biegły rewident kierujący badaniem, spełniają warunki określone w art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (tekst jednolity DzU z 2015 roku poz. 1011 ze zmianami) oraz Kodeksie etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych IFAC, do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o zbadanym sprawozdaniu finansowym. Zasady bezstronności i niezależności zachowują również członkowie zespołu uczestniczący w badaniu sprawozdania finansowego.

4. Dane identyfikujące zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za badany rok obrotowy obejmuje:

- | | |
|---|------------------|
| a) jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2015 roku, którego suma bilansowa wynosi | 95.414.321,48 zł |
| b) jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku, zamykające się wynikiem finansowym – zyskiem netto i całkowitymi dochodami ogółem w wysokości | 6.980.548,18 zł |
| c) jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych, wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę | 208.672,54 zł |
| d) jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę | 6.980.548,18 zł |
| e) dodatkowe noty objaśniające. | |

Do rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego dołączono sprawozdanie z działalności Spółki.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe podlegało obowiązki badania zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości.

5. Dostępność danych i oświadczenia Spółki

Zakres i sposób przeprowadzonego przez nas badania nie został w żaden sposób ograniczony. Zarząd Spółki zgodnie z art. 67 ustawy o rachunkowości udostępnił biegłemu rewidentowi prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenia oraz udzielił informacji niezbędnych do wyrażenia opinii o zbadanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto Zarząd Spółki złożył oświadczenie o:

- kompletności, prawidłowości i rzetelności jednostkowego sprawozdania finansowego przedłożonego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych oraz innych zdarzeń, które mogą rzutować na przyszłą sytuację majątkową i finansową Spółki,
- kompletności ujawnionych do badania zdarzeń po dacie jednostkowego sprawozdania finansowego, mogących mieć wpływ na trafność formułowanych opinii i ustaleń raportu z badania sprawozdania finansowego,
- zastosowaniu warunków rynkowych we wszystkich transakcjach pomiędzy Spółką a stronami powiązanymi.

W otrzymanym przez nas pisemnym oświadczeniu Zarząd potwierdził, że zgodnie z jego wiedzą i najlepszą wiarą Spółka przestrzegała wszelkich przepisów prawa, których naruszenie mogłoby w sposób istotny wpłynąć na zbadane przez nas sprawozdanie.

Zobowiązania warunkowe zostały zaprezentowane przez Spółkę w nocie 38 dodatkowych not objaśniających do jednostkowego sprawozdania finansowego, natomiast zabezpieczenia na majątku Spółka opisała w nocie 33.

Nie stanowiły przedmiotu badania inne kwestie, które mogłyby wystąpić poza systemem rachunkowości Spółki, lecz niemające wpływu na zbadane przez nas sprawozdanie.

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

II. Analiza sytuacji majątkowej i finansowej

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

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

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

Wyszczególnienie	j.m.	2014	2015
Podstawowe wielkości bilansowe			
Suma bilansowa	tys. zł	121.352,7	95.414,3
Aktywa netto	tys. zł	21.491,0	28.471,5
Kapitał pracujący	tys. zł	(-) 8.745,1	(-) 36.686,7
Podstawowe wielkości wynikowe			
Przychody ze sprzedaży działalności kontynuowanej	tys. zł	17.043,0	46.606,3
Wynik netto z działalności kontynuowanej	tys. zł	(-) 8.627,6	5.791,9
Wynik netto łączny (działalność kontynuowana i niekontynuowana)	tys. zł	(-) 25.864,6	6.980,5
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik ogólnej płynności		0,90	0,45
Wskaźnik szybkiej płynności I		0,25	0,12
Wskaźniki wspomagania finansowego			
Wskaźnik zadłużenia ogólnego	%	82,3	70,2
Wskaźnik „złotej” reguły bilansowej	%	79,7	44,2
Wskaźnik trwałości struktury finansowania	%	28,3	30,4
Wskaźniki rentowności			
Rentowność sprzedaży mierzona zyskiem operacyjnym z działalności kontynuowanej	%	-	21,4
Rentowność sprzedaży mierzona zyskiem netto z działalności kontynuowanej	%	-	12,4
Rentowność kapitału własnego	%	-	24,5

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

- suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2015 roku zmniejszyła się o 21,4% w stosunku do stanu na koniec 2014 roku;
- zwiększenie odnotowano po stronie nieruchomości inwestycyjnych o 80,0%, tj. o 19.122,5 tys. zł, między innymi w związku z poniesieniem nakładów na te inwestycje w wysokości 11.504,5 tys. zł oraz z wyceną tych nieruchomości do wartości godziwej w wysokości 11.703,8 tys. zł;

- zmniejszenie wartości aktywów wynikało ze spadku zapasów o 61,5%, w związku z zakończeniem prowadzonych projektów deweloperskich i ich sprzedażą oraz przekazaniem części działek do spółek zależnych w postaci aportu, i należności krótkoterminowych o 65,8%, w związku z dokonaniem odpisów aktualizujących należności w wysokości 3.756,1 tys. zł oraz w związku ze spłatą tych należności;
- po stronie pasywów kapitał własny wzrósł o 32,5% na skutek osiągniętego zysku za rok 2015 w wysokości 6.980,5 tys. zł;
- w związku z wypowiedzeniem kredytów przez bank, wszystkie zobowiązania finansowe zostały zaprezentowane jako zobowiązania krótkoterminowe;
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania zmniejszyły się o 33,0% w stosunku do końca roku ubiegłego głównie na skutek rozliczenia zaliczek otrzymanych na dostawy;
- wskaźniki płynności kształtują się na bardzo niskim poziomie i informują o istotnych problemach Spółki w zakresie możliwości bieżącego regulowania zobowiązań;
- w roku 2015 Zarząd Spółki podjął decyzję o niekontynuowaniu działalności w zakresie świadczenia usług budowlano-montażowych, w związku z tym przychody i koszty z działalności niekontynuowanej zostały zaprezentowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów odrębnie od działalności kontynuowanej;
- przychody z działalności kontynuowanej zwiększyły się w stosunku do 2014 roku o 173,5%;
- wskaźniki rentowności zaprezentowane powyżej, a także w załączniku do niniejszego raportu dotyczą wyłącznie przychodów i wyników w zakresie działalności kontynuowanej;
- rentowność sprzedaży mierzona zyskiem operacyjnym ukształtowała się wysokim poziomem, jednak istotny wpływ na wysokość tego wskaźnika miała wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej;
- z uwagi na fakt prowadzenia przez Spółkę działalności w ramach całej Grupy Kapitałowej dane wynikające ze sprawozdania jednostkowego nie są miarodajne dla oceny jej sytuacji finansowej, a zwłaszcza rentowności zasobów i kapitałów Spółki, a pełny obraz tej sytuacji wynika ze sprawozdania skonsolidowanego Grupy Kapitałowej.

III. Kontynuacja działalności

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

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

Na dzień 29 kwietnia 2016 roku żadne wiążące decyzje w powyższym zakresie nie zostały podjęte.

IV. Część szczegółowa raportu

1. Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości

Spółka posiada zatwierdzoną przez Zarząd, dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości, wynikającą z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

Przyjęte zasady są dostosowane do warunków i potrzeb Spółki, są stosowane w sposób jednolity, z zachowaniem zasady ciągłości. Nie stwierdzono istotnych odstępstw od przyjętych zasad wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego.

Księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie Spółki i obejmują elementy wynikające z wymagań art. 13 ustawy o rachunkowości. Prowadzone są one przy zastosowaniu komputerowego systemu ewidencji księgowej pod nazwą SIMPLE.ERP wersja 6.00C (księgi rachunkowe Centrali) i REWIZOR w zakresie Oddziałów.

W zakresie badania sald bilansu otwarcia wykonaliśmy niezbędne procedury mające na celu potwierdzenie, czy salda te wprowadzono do ksiąg badanego roku we właściwej wysokości.

Wyniki przeprowadzonego metodą wrywkową badania wskazują, że udokumentowanie operacji gospodarczych, księgi rachunkowe oraz powiązanie zapisów księgowych z dokumentami i sprawozdaniami finansowymi spełniają wymogi rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Przechowywanie ksiąg rachunkowych, dowodów księgowych, sprawozdań finansowych i dokumentacji księgowej oraz metody zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera są zgodne z zasadami określonymi w rozdziale 8 ustawy o rachunkowości.

2. Informacje o wybranych pozycjach jednostkowego sprawozdania finansowego

Struktura aktywów i pasywów Spółki została przedstawiona w zbadanym przez nas jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku.

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

Inwentaryzacja aktywów i zobowiązań została przeprowadzona zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne zostały rozliczone i zaewidencjonowane w księgach rachunkowych 2015 roku.

Przychody i związane z nimi koszty zostały ujęte w księgach rachunkowych i jednostkowym sprawozdaniu finansowym z uwzględnieniem zasady memoriału i współmierności.

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

zaprezentowane jako działalność zaniechana. Szczegółowe informacje w zakresie przychodów i kosztów działalności zaniechanej zostały przedstawione w punkcie 36 dodatkowych not objaśniających.

3. Ocena kompletności i poprawności sporządzenia dodatkowych not objaśniających

Dodatkowe noty objaśniające zawierają niezbędny zakres danych liczbowych i słownych zgodnych z danymi jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej.

4. Ocena prawidłowości sporządzenia jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych

Spółka sporządziła jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych zgodnie z przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości metodą pośrednią.

Zaprezentowane w nim dane liczbowe są prawidłowo powiązane z jednostkowym sprawozdaniem z sytuacji finansowej, jednostkowym sprawozdaniem z całkowitych dochodów, dodatkowymi notami objaśniającymi oraz danymi ksiąg rachunkowych Spółki, a poszczególne strumienie pieniężne zostały zakwalifikowane do odpowiednich pozycji sprawozdania.

5. Ocena prawidłowości sporządzenia jednostkowego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym

Spółka sporządziła jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym zgodnie z wymogami wynikającymi z MSR 1. Dane zaprezentowane w tym zestawieniu zgodne są z danymi wykazanymi jednostkowym sprawozdaniem z sytuacji finansowej, jednostkowym sprawozdaniem z całkowitych dochodów.

6. Ocena kompletności i poprawności sporządzenia sprawozdania z działalności Spółki

Zarząd Spółki sporządził i dołączył do jednostkowego sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku. Stwierdzamy, że zawarte w nim informacje są zgodne ze zbadanym jednostkowym sprawozdaniem finansowym i zawierają zakres ujawnień zgodny z art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości. Informacje wynikające ze sprawozdania z działalności Spółki uwzględniają odpowiednie postanowienia rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity DzU z 2014 roku, poz. 133).

7. Wykorzystanie pracy specjalistów

W trakcie naszego badania korzystaliśmy z wyników prac rzeczoznawcy majątkowego Jacka Rasia, uprawnienia nr 660, działającego w imieniu LOCO Biuro Doradcze Spółka Jawna w Lublinie w zakresie wyceny posiadanych przez Spółkę aktywów w jednostce zależnej RUPES Spółka z o.o. w Lublinie.

V. Podsumowanie badania i ustalenia końcowe

Podsumowanie wyników badania zawiera opinia, stanowiąca odrębny dokument.

W badaniu poszczególnych pozycji jednostkowego sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych posłużyliśmy się próbami i testami właściwymi dla rewizji finansowej. Na podstawie wyników tych prób i testów wnioskowaliśmy o poprawności badanych pozycji. Badanie ograniczone do wybranych prób zastosowaliśmy również w odniesieniu do rozrachunków i obciążeń z tytułu podatków.

Zastrzegamy, że z uwagi na właściwe dla każdego systemu kontroli wewnętrznej oraz rachunkowości ograniczenia, niektóre występujące w tych obszarach ewentualne nieprawidłowości mogły zostać w toku badania przeoczone.

W toku badania jednostkowego sprawozdania finansowego nie ujawniono znaczących nieprawidłowości, które mogłyby rzutować w sposób istotny na prawidłowość informacji wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Uzyskaliśmy pisemne potwierdzenie od Zarządu, iż w ciągu badanego okresu Spółka nie złamała przepisów prawa.

Niniejszy raport zawiera 10 stron kolejno ponumerowanych oraz załącznik stanowiący integralną część niniejszego raportu. Każda ze stron została oznaczona podpisem kluczowego biegłego rewidenta.

Anna Żurek, nr w rejestrze 9954

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu:
DORADCA
Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Spółka z o.o.
nr 232

Stefan Czerwiński, nr w rejestrze 9449

Biegły rewident, Prezes Zarządu
DORADCA
Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Spółka z o.o.
nr 232

Lublin, dnia 29 kwietnia 2016 roku

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

Wykaz tabel

- Tabela 1. Zestawienie jednostkowych sprawozdań z sytuacji finansowej na dzień: 31 grudnia 2014 roku, 31 grudnia 2015 roku.
- Tabela 2. Podstawowe wielkości bilansowe i wskaźniki ekonomiczne.
- Tabela 3. Zestawienie jednostkowych sprawozdań z całkowitych dochodów za lata: 2014, 2015.
- Tabela 4. Struktura i dynamika kosztów rodzajowych.
- Tabela 5. Wskaźniki rentowności i efektywności wykorzystania zasobów.
- Tabela 6. Zestawienie jednostkowych sprawozdań z przepływów pieniężnych za lata: 2014, 2015.

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

Wyszczególnienie	31.12.2014 (I)		31.12.2015 (II)		Dynamika (rok popz.=10)
	wartość	struktura	wartość	struktura	
1	2	3	4	5	9
AKTYWA					
Aktywa trwałe	43 078 725,26	35,5%	65 713 081,47	68,9%	152,5%
Rzeczowe aktywa trwałe	4 991 480,59	4,1%	3 614 054,74	3,8%	72,4%
Wartości niematerialne	33 064,90	0,0%	9 939,81	0,0%	30,1%
Nieruchomości inwestycyjne	23 910 203,45	19,7%	43 032 666,84	45,1%	180,0%
Długoterminowe aktywa finansowe	12 171 464,74	10,0%	19 056 420,08	20,0%	156,6%
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 972 511,58	1,6%			
Aktywa obrotowe	78 273 997,86	64,5%	29 701 240,01	31,1%	37,9%
Zapasy	56 650 128,29	46,7%	21 808 454,31	22,9%	38,5%
Należności krótkoterminowe	20 835 608,48	17,2%	7 122 524,57	7,5%	34,2%
Aktywa z tytułu wyceny kontraktów	351 639,27	0,3%			
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	2 189,50	0,0%	544 501,35	0,6%	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	434 432,32	0,4%	225 759,78	0,2%	52,0%
Suma aktywów	121 352 723,12	100,0%	95 414 321,48	100,0%	78,6%
PASYWA					
Kapitał własny	21 490 979,44	17,7%	28 471 527,62	29,8%	132,5%
Kapitał podstawowy	701 600,00	0,6%	701 600,00	0,7%	100,0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	28 263 664,90	23,3%	28 263 664,90	29,6%	100,0%
Zyski zatrzymane	-7 474 285,46	-6,2%	-493 737,28	-0,5%	6,6%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	99 861 743,68	82,3%	66 942 793,86	70,2%	67,0%
Zobowiązania długoterminowe	12 842 602,59	10,6%	554 875,52	0,6%	4,3%
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	12 593 105,05	10,4%			
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	53 793,90	0,0%	18 264,18	0,0%	34,0%
Zobowiązania z tytułu leasingu	195 703,64	0,2%	24 700,74	0,0%	12,6%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego			511 910,60	0,5%	
Zobowiązania krótkoterminowe	87 019 141,09	71,7%	66 387 918,34	69,6%	76,3%
Bieżąca część oprocentowanych kredytów bankowych	13 235 265,72	10,9%	30 270 620,40	31,7%	228,7%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	28 093 247,86	23,2%	27 059 140,46	28,4%	96,3%
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	500 577,85	0,4%	215 045,29	0,2%	43,0%
Rezerwy pozostałe	13 232 323,33	10,9%	8 037 866,96	8,4%	60,7%
Pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych	1 537 867,21	1,3%			
Zobowiązania z tytułu leasingu	6 111 305,88	5,0%	181 545,15	0,2%	3,0%
Pozostałe zobowiązania	24 308 553,24	20,0%	623 700,08	0,7%	2,6%
Suma pasywów	121 352 723,12	100,0%	95 414 321,48	100,0%	78,6%

Tabela 2. Podstawowe wielkości bilansowe i wskaźniki ekonomiczne

Lp	Nazwa wskaźnika (wielkości)	Sposób wyliczenia (przyjęty wzór)	Wskaźnik (wielkość) ustalony za:		(wielkości) II-I
			2014 (I)	2015 (II)	
Podstawowe wielkości bilansowe					
1	Aktywa netto (księgowa wartość)	kapitał własny	21 490 979,44	28 471 527,62	132,5%
2	Kapitał stały	kap. własny + zob. długoterminowe	34 333 582,03	29 026 403,14	84,5%
3	Kapitał pracujący	kapitał stały - aktywa trwałe	-8 745 143,23	-36 686 678,33	419,5%
Statyczne wskaźniki płynności finansowej					
4	Wskaźnik ogólnej płynności	$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	0,90	0,45	-0,45
5	Wskaźnik szybkiej płynności I	$\frac{\text{płynne aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	0,25	0,12	-0,13
6	Wskaźnik szybkiej płynności II	$\frac{\text{aktywa fin. krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	0,01	0,01	
Wskaźniki wspomagania finansowego (wypłacalności) i struktury kapitałowo-majątkowej					
7	Wskaźnik zadłużenia ogólnego	$\frac{\text{zobowiązania ogółem}}{\text{aktywa ogółem}}$	82,3%	70,2%	-12,1
8	Wskaźnik sfinansowania majątku kap. własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa ogółem}}$	82,3%	70,2%	-12,1
9	Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym (wsk.zaangażowania kapitału własnego)	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$	231,8%	101,9%	-129,9
10	Samofinansowanie majątku obrotowego (wskaźnik zastosowania kapitału obcego)	$\frac{\text{zobowiązania bieżące}}{\text{aktywa obrotowe}}$	111,2%	223,5%	112,3
11	Wskaźnik "złotej" reguły bilansowej	$\frac{\text{kapitały stałe}}{\text{aktywa trwałe}}$	79,7%	44,2%	-35,5
12	Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitały stałe}}{\text{pasywa ogółem}}$	28,3%	30,4%	2,1
13	Wskaźnik unieruchomienia środków	$\frac{\text{aktywa trwałe}}{\text{aktywa ogółem}}$	35,5%	68,9%	33,4

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

Wyszczególnienie	Wariant kalkulacyjny					
	2014 (I)		2015 (II)		Dynamika (rok poprz.=100%)	
	wartość	struktura	wartość	struktura	III	6
1	2	3	4	5		
Działalność kontynuowana						
Przychody ogółem	47 470 912,35	100,0%	62 247 415,87	100,0%		131,1%
Koszty ogółem	57 680 381,04	100,0%	53 971 109,15	100,0%		93,6%
Przychody ze sprzedaży produktów i towarów	17 042 986,16	35,9%	46 606 348,32	74,9%		273,5%
Koszty sprzedanych produktów i towarów	12 589 412,47	21,8%	38 477 694,64	71,3%		305,6%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 453 573,69	x	8 128 653,68	x		182,5%
Pozostałe przychody operacyjne	29 989 228,24	63,2%	13 764 673,26	22,1%		45,9%
Koszty sprzedaży	692 002,07	1,2%	218 447,78	0,4%		31,6%
Koszty ogólnego zarządu	6 263 018,85	10,9%	5 879 625,30	10,9%		93,9%
Pozostałe koszty operacyjne	30 017 840,66	52,0%	5 804 643,38	10,8%		19,3%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 530 059,65	x	9 990 610,48	x		
Przychody finansowe	438 697,95	0,9%	1 876 394,29	3,0%		427,7%
Koszty finansowe	8 118 106,99	14,1%	3 590 698,05	6,7%		44,2%
Zysk (strata) brutto	-10 209 468,69	x	8 276 306,72	x		
Podatek dochodowy	-1 581 861,27	x	2 484 422,18	x		
Zysk (strata) netto z działaln. kontynuowanej	-8 627 607,42	x	5 791 884,54	x		
Działalność niekontynuowana						
Zysk (strata) netto z działalności niekontynuowanej	-17 236 971,13	x	1 188 663,64	x		
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	-25 864 578,55	x	6 980 548,18	x		
Inne całkowite dochody za rok obrotowy		x		x		
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy	-25 864 578,55	x	6 980 548,18	x		

Tabela 4. Struktura i dynamika kosztów rodzajowych w zł

Wyszczególnienie					
	2014 (I)		2015 (II)		Zmiany III
	wartość	struktura	wartość	struktura	
1	2	3	4	5	6
1 Amortyzacja	1 041 476,19	0,9%	1 034 329,28	2,1%	99,3%
2 Zużycie materiałów i energii	13 275 378,79	11,1%	2 174 927,81	4,4%	16,4%
3 Usługi obce	95 643 861,59	80,2%	41 830 553,48	84,6%	43,7%
4 Podatki i opłaty	380 533,10	0,3%	239 713,29	0,5%	63,0%
5 Wynagrodzenia	6 961 637,01	5,8%	3 357 897,31	6,8%	48,2%
6 Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 262 922,22	1,1%	441 961,03	0,9%	35,0%
7 Pozostałe koszty rodzajowe	693 751,67	0,6%	342 711,94	0,7%	49,4%
Razem koszty rodzajowe	119 259 560,57	100,0%	49 422 094,14	100,0%	41,4%

Tabela 5. Wskaźniki rentowności i efektywności wykorzystania zasobów

Lp	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia (przyjęty wzór)	Wskaźnik ustalony za:		Zmiany wskaźnika II-I
			2014 (I)	2015 (II)	
Wskaźniki rentowności					
1	Rentowność sprzedaży mierzona zyskiem netto z działalności kontynuowanej	$\frac{\text{zysk netto z dział. kont.}}{\text{przychód ze sprzedaży}}$	-50,6%	12,4%	63,0
2	Rentowność sprzedaży mierzona zyskiem operacyjnym z działalności kontynuowanej	$\frac{\text{zysk na działalności operac. z dział. kont.}}{\text{przychód ze sprzedaży}}$	-14,8%	21,4%	36,2
3	Rentowność majątku	$\frac{\text{zysk netto z dział. kont.}}{\text{majątek (aktywa) ogółem}}$	-21,3%	7,3%	28,6
4	Rentowność kapitału ogółem	$\frac{\text{zysk netto z dział. kont.} + \text{odsetki} \times (1-i)}{\text{kapitał (pasywa) ogółem}}$	-21,3%	7,3%	28,6
5	Rentowność kapitału własnego	$\frac{\text{zysk netto z dział. kont.}}{\text{kapitał własny}}$	-120,4%	24,5%	144,9
Wskaźniki efektywności wykorzystania zasobów					
6	Obrotowość (produktywność) aktywów ogółem	$\frac{\text{przychód ze sprzedaży}}{\text{aktywa ogółem (stan średni)}}$	0,2	0,4	0,2
7	Obrotowość (produktywność) aktywów trwałych	$\frac{\text{przychód ze sprzedaży}}{\text{aktywa trwałe (stan średni)}}$	0,3	0,9	0,6

Tabela 6. Zestawienie jednostkowych sprawozdań z przepływów pieniężnych za lata: 2014, 2015

Wyszczególnienie	2014 (I)		2015 (II)		Dynamika (rok poprz. = 100%)	
	wartość		wartość		struktura	
	2	3	4	5	III	6
I. Zysk (strata) brutto - łącznie z działalności kontynuowanej i niekontynuowanej	-27 446 439,82	1049,6%	9 464 970,36	87,0%		
II. Korytki o pozycje:	24 831 455,15	-949,6%	1 418 895,21	13,0%		5,7%
Amortyzacja	1 041 476,19	-39,8%	1 034 329,28	9,5%		99,3%
Odsutki	2 381 835,92	-91,1%	1 605 633,09	14,8%		67,4%
Wynik na działalności inwestycyjnej	-7 679 312,53	293,7%	851 920,86	7,8%		
Zmiana stanu rezerw	111 804,71	-4,3%	-5 515 518,65	-50,7%		
Zmiana stanu zapasów	-15 912 410,11	608,5%	29 442 933,98	270,5%		
Zmiana stanu należności	17 675 082,01	-675,9%	13 660 812,15	125,5%		77,3%
Zmiana stanu zobowiązań	19 287 017,80	-737,6%	-26 771 173,70	-246,0%		
Zmiana stanu aktywów z tytułu kontraktów	5 460 991,95	-208,8%	351 639,27	3,2%		6,4%
Zmiana stanu pasywów z tytułu kontraktów	1 537 867,21	-58,8%	-1 537 867,21	-14,1%		
Podatek dochodowy zapłacony	927 102,00	-35,5%				
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej			-11 703 813,86	-107,5%		
III. Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej	-2 614 984,67	100,0%	10 883 865,57	100,0%		
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	274 370,41	0,8%	222 688,18	-3,0%		81,2%
Wpływy ze zbycia udziałów	3 300,00	0,0%				
Splaty pożyczek	1 100 000,00	3,2%	2 028 688,19	-27,3%		184,4%
Odsutki uzyskane			33,69	0,0%		
Wpływy ze zbycia inwestycji w nieruchomości	35 328 625,00	103,2%	3 482 340,00	-46,8%		9,9%
Wpływy na nabycie aktywów finansowych	-250 000,00	-0,7%	-215 050,00	2,9%		86,0%
Wpływy na nabycie środków trwałych	-115 782,09	-0,3%	-90 727,38	1,2%		78,4%
Wpływy na nabycie inwestycji w nieruchomości	-1 908 818,58	-5,6%	-6 237 834,81	83,9%		326,8%
Udziały w spółkach	-202 189,50	-0,6%	-6 626 901,57	89,1%		
Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej	34 229 505,24	x	-7 436 763,70	x		
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej						
Kredyty i pożyczki udzielone	542 843,51	-1,6%	7 574 324,79	-207,2%		1395,3%
Splaty kredytów i pożyczek	-30 632 485,98	92,2%	-9 400 187,64	257,1%		30,7%
Splata zob. z tyt. leasingu finansowego	-383 571,79	1,2%	-132 651,15	3,6%		34,6%
Odsutki zapłacone	-2 744 827,66	8,3%	-1 697 260,41	46,4%		61,8%
Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej	-33 218 041,92	x	-3 655 774,41	x		11,0%
Przepływy pieniężne netto razem	-1 603 521,35	x	-208 672,54	x		13,0%