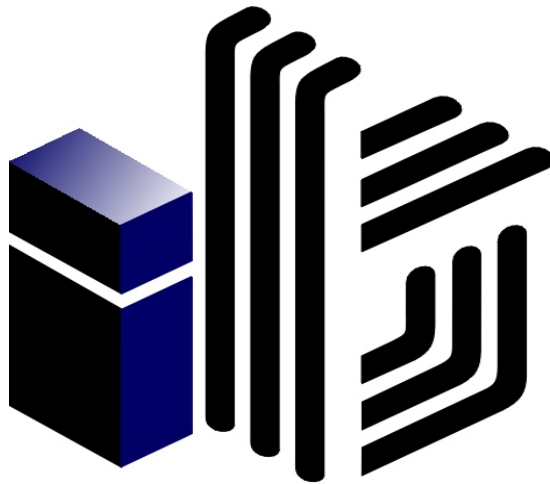


**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2017 ROKU**

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



# **SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2017 ROKU**

Lublin, dn. 29 kwietnia 2018 roku

## Spis treści

1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	4
2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	5
3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	7
4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	9
I. DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	10
1. Informacje ogólne o jednostce dominującej Grupy Kapitałowej .....	10
2. Skład Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej.....	11
Zarząd .....	11
Rada Nadzorcza .....	11
3. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego .....	12
4. Oświadczenie o zgodności, podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego .....	12
5. Założenie kontynuowania działalności .....	12
6. Zakres i metoda konsolidacji .....	12
7. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości .....	13
7.1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	13
7.2. Wartość firmy .....	14
7.3. Wartości niematerialne .....	14
7.4. Nieruchomości inwestycyjne .....	14
7.5. Utrata wartości aktywów .....	14
7.6. Zapasy.....	14
7.7. Należności handlowe .....	15
7.8. Pozostałe należności .....	15
7.9. Zobowiązania handlowe .....	15
7.10. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych .....	16
7.11. Kapitał własny .....	16
7.12. Podatek dochodowy.....	16
7.13. Świadczenia pracownicze .....	17
7.14. Rezerwy.....	17
7.15. Kontrakty długoterminowe.....	17
7.16. Ujmowanie przychodów .....	17
7.17. Leasing .....	18
7.18. Zobowiązania finansowe .....	18
7.19. Zobowiązania warunkowe .....	18
7.20. Błędy i korekty błędów .....	18
7.21. Ważne oszacowania i osądy księgowe .....	19
7.22. Okresy ekonomicznej użyteczności .....	19
7.23. Składniki aktywów z tytułu podatku odroczonego.....	19
8. Nowe i zmienione standardy MSR, stosowanie i interpretacje przepisów .....	19
9. Dodatkowe informacje związane z zastosowaniem Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.....	21
10. Przychody ze sprzedaży kontynuowanej.....	21
11. Koszty działalności operacyjnej.....	21
12. Pozostałe przychody operacyjne.....	22
13. Przychody finansowe .....	22

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2017 ROKU**

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

14. Pozostałe koszty operacyjne .....	22
15. Koszty finansowe .....	23
16. Podatek dochodowy .....	23
Odroczony podatek dochodowy .....	24
17. Rzeczowe aktywa trwałe .....	24
18. Wartości niematerialne .....	25
19. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych .....	25
20. Wartość firmy .....	26
21. Nieruchomości inwestycyjne .....	26
22. Należności handlowe oraz pozostałe należności .....	27
23. Zapasy .....	28
24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	28
25. Zarządzanie ryzykiem finansowym .....	29
25.1 Czynniki ryzyka finansowego .....	29
25.2. Ryzyko rynkowe .....	29
25.3. Ryzyko kredytowe .....	29
25.4. Ryzyko utraty płynności .....	30
26. Zarządzanie kapitałem .....	30
27. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych .....	30
28. Kapitał własny .....	31
29. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania .....	32
30. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych (świadczeń emerytalnych) .....	33
31. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia .....	33
32. Działalność w trakcie zaniechania .....	34
33. Zobowiązania finansowe .....	34
33.1. Zobowiązania z tytułu leasingu .....	34
33.2. Zobowiązania z tytułu kredytów .....	34
33.3 Zestawienie kredytów z opisem zabezpieczeń .....	35
33.4 Zabezpieczenia hipoteczne z tytułu otrzymanych gwarancji .....	39
34. Pozycje warunkowe .....	39
35. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	40
36. Informacje o wynagrodzeniach i świadczeniach dla kluczowego personelu kierowniczego ...	41
37. Informacje o transakcjach z udziałem Członków Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej i jednostek zależnych .....	41
38. Zysk na akcję .....	41
39. Instrumenty finansowe .....	42
40. Zdarzenia po dacie bilansowej .....	42
41. Informacje o umowie z biegłym rewidentem lub podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych .....	43
42. Istotne sprawy sporne i sądowe .....	43

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2017 ROKU

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

**1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

Wyszczególnienie	Nr noty	12 miesięcy zakończone 31.12.2017 roku	12 miesięcy zakończone 31.12.2016 roku
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody netto ze sprzedaży	10	2 372 965,36	4 304 873,99
Koszty działalności operacyjnej	11	50 926,88	1 967 844,07
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>2 322 038,48</b>	<b>2 337 029,92</b>
Pozostałe przychody operacyjne	12	4 078 844,80	9 712 799,85
Koszty zarządu		4 261 453,44	3 896 235,94
Koszty sprzedaży		136 109,82	40 224,72
Pozostałe koszty operacyjne	14	2 586 613,44	31 987 539,37
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>-583 293,42</b>	<b>-23 874 170,26</b>
Przychody finansowe	13	19 348,54	130 266,42
Koszty finansowe	15	3 347 599,64	4 671 642,60
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>-3 911 544,52</b>	<b>-28 415 546,44</b>
Podatek dochodowy	16	-328 546,81	-69 959,08
Odpis wartości firmy		220 007,73	220 007,73
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		-3 803 005,44	-28 565 595,09
Zysk (strata) netto z działalności niekontynuowanej		0	0,00
<b>Zysk netto roku obrotowego</b>		<b>-3 803 005,44</b>	<b>-28 565 595,09</b>
Całkowite dochody razem		-3 803 005,44	-28 565 595,09

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

*Tomasz Grodzki*  
/Prezes Zarządu/

*Sylwester Bogacki*  
/Członek Zarządu/

*Paweł Barwiak*  
/osoba której powierzono prowadzenie  
ksiąg rachunkowych/

Lublin, dnia 29 kwietnia 2018 roku

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2017 ROKU

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

**2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

<b>AKTYWA</b>	<b>Nr noty</b>	<b>Stan na 31.12.2017 roku</b>	<b>Stan na 31.12.2016 roku</b>
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>55 677 708,48</b>	<b>59 242 136,68</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	18	2 234 578,78	2 724 977,46
Wartości niematerialne	19	0,00	0,00
Wartość firmy	20	660 023,17	880 030,90
Nieruchomości inwestycyjne	21	52 195 420,55	55 607 128,32
Udziały i akcje		30 000,00	30 000,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	557 685,98	0,00
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>43 265 508,71</b>	<b>31 734 960,42</b>
Zapasy	25,26	38 009 612,28	27 015 239,47
Należności handlowe	22,24	1 525 036,20	2 264 888,86
Należności z tytułu podatku dochodowego	22	0,00	113 808,00
Pozostałe należności	22	2 949 055,29	2 132 603,27
Aktywa z tytułu kontraktów budowlanych		0,00	0,00
Udzielone pożyczki krótkoterminowe		0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27	781 804,94	208 420,82
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>98 943 217,19</b>	<b>90 977 097,10</b>

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

*Tomasz Grodzki*  
/Prezes Zarządu/

*Sylwester Bogacki*  
/Członek Zarządu/

*Paweł Barwiak*  
/osoba której powierzono prowadzenie  
ksiąg rachunkowych/

Lublin, dnia 29 kwietnia 2018 roku

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2017 ROKU

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

PASYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2017 roku	Stan na 31.12.2016 roku
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>	30	<b>-6 237 459,49</b>	<b>-2 434 454,05</b>
Kapitał podstawowy		701 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		28 263 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane		-35 202 724,39	-31 399 718,95
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>105 180 676,68</b>	<b>93 411 551,15</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	32	<b>642 960,33</b>	<b>13 161 376,12</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32,34	4 467,14	5 440,56
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	32	96 100,96	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	32	0,00	12 842 666,64
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32	542 392,23	313 268,92
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	32	<b>104 537 716,35</b>	<b>80 250 175,03</b>
Zobowiązania handlowe	32,33	27 232 844,94	22 876 099,92
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	32	0,00	4 857,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	32	46 895 231,61	34 519 583,16
Pozostałe zobowiązania	32	16 855 117,77	7 663 106,94
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	32,34	36 869,52	174 605,95
Pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych		0,00	0,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	32	13 517 652,51	15 011 922,06
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>98 943 217,19</b>	<b>90 977 097,10</b>

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

*Tomasz Grodzki*  
/Prezes Zarządu/

*Sylwester Bogacki*  
/Członek Zarządu/

*Paweł Barwiak*  
/osoba której powierzono prowadzenie  
ksiąg rachunkowych/

Lublin, dnia 29 kwietnia 2018 roku

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

**3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

Wyszczególnienie	Nr noty	12 miesięcy zakończone 31.12.2017 roku	12 miesięcy zakończone 31.12.2016 roku
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>1 095 545,31</b>	<b>710 992,56</b>
Zysk przed opodatkowaniem		-3 911 544,52	-28 669 801,69
<b>Korekty</b>		<b>5 007 089,83</b>	<b>29 380 794,25</b>
Amortyzacja	11	1 193 470,53	762 907,66
Odpis wartości firmy	20	220 007,73	220 007,73
Odsetki	15	3 391 777,66	3 418 898,46
Wynik z działalności inwestycyjnej		382 465,82	-138 396,68
Zmiana stanu rezerw		-1 367 029,54	7 184 026,48
Zmiana stanu zapasów		-11 570 372,81	268 076,15
Zmiana stanu należności		-864 776,26	3 818 138,93
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych		4 819 510,40	3 335 094,16
Zmiana stanu aktywów z tytułu kontraktów długoterminowych		0,00	0,00
Zmiana stanu pasywów z tytułu kontraktów długoterminowych		0,00	0,00
Podatek dochodowy zapłacony		0,00	0,00
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej		0,00	0,00
Inne korekty		8 802 036,30	10 512 041,36
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		<b>2 750 135,76</b>	<b>250 891,72</b>
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych		120 095,76	273 113,82
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych		2 649 360,00	5 200,00
Splata udzielonych pożyczek		0,00	0,00
Odsetki uzyskane		0,00	0,00
Wpływy ze zbycia inwestycji		0,00	0,00
Wydatki na nabycie aktywów finansowych		0,00	-100,00
Wydatki na nabycie środków trwałych		-19 320,00	0,00
Wydatki na inwestycje w nieruchomości		0,00	-27 322,10
Udzielenie pożyczek		0,00	0,00
Inne wydatki inwestycyjne		0,00	0,00
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		<b>-3 272 296,95</b>	<b>-1 530 246,03</b>
Kredyty i pożyczki udzielone		0,00	0,00
Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli		0,00	0,00
Splaty kredytów i pożyczek		-2 612 569,70	-571 878,48
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		-4 857,00	-201 388,89
Odsetki zapłacone		-654 870,25	-756 978,66
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>		<b>573 384,12</b>	<b>-568 361,75</b>

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2017 ROKU**

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

<b>(Zmniejszenie)/Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>573 384,12</b>	<b>-568 361,75</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>208 420,82</b>	<b>776 782,57</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>781 804,94</b>	<b>208 420,82</b>

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

*Tomasz Grodzki*  
/Prezes Zarządu/

*Sylwester Bogacki*  
/Członek Zarządu/

*Paweł Barwiak*  
/osoba której powierzono prowadzenie  
ksiąg rachunkowych/

Lublin, dnia 29 kwietnia 2018 roku



**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2017 ROKU**

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

**4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

Wyszczególnienie	Nr noty	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Stan na 1 stycznia 2016 roku</b>	30	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-1 513 787,30</b>	<b>27 451 477,60</b>
Wynik netto za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku		0,00	0,00	-28 565 595,09	-28 565 595,09
Wycena należności przeniesiona na kapitał z aktualizacji wyceny		0,00	0,00	-1 320 336,56	-1 320 336,56
<b>Stan na 31 grudnia 2016 roku</b>	30	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-31 399 718,95</b>	<b>-2 434 454,05</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2017 roku</b>	30	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-31 399 718,95</b>	<b>-2 434 454,05</b>
Wynik netto za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku		0,00	0,00	-3 803 005,44	-3 803 005,44
Wycena należności przeniesiona na kapitał z aktualizacji wyceny		0,00	0,00		<b>0,00</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2017 roku</b>	30	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-35 202 724,39</b>	<b>-6 237 459,49</b>

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

*Tomasz Grodzki*  
/Prezes Zarządu/

*Sylwester Bogacki*  
/Członek Zarządu/

*Paweł Barwiak*  
/osoba której powierzono prowadzenie  
ksiąg rachunkowych/

Lublin, dnia 29 kwietnia 2018 roku

## I. DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Informacje ogólne o jednostce dominującej Grupy Kapitałowej

**Nazwa Spółki:** „INTERBUD-LUBLIN” Spółka Akcyjna w restrukturyzacji.

W związku z postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie zs. w Świdniku z dnia 13-02-2017 roku Spółka działa pod firmą „Interbud-Lublin” Spółka Akcyjna w restrukturyzacji.

**Forma prawna:** Spółka Akcyjna

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

**REGON** 008020841

**NIP** 712-015-22-42.

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

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

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

#### Przynależność do Grup Kapitałowych

Spółka wchodzi w skład Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN. Jednostka dominująca nie wchodzi w skład innych Grup Kapitałowych

#### Skład i działalność Grupy Kapitałowej

Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN tworzy INTERBUD-LUBLIN Spółka Akcyjna w restrukturyzacji w Lublinie wraz z jednostkami zależnymi:

RUPES Sp. z o.o. w Lublinie, której przedmiotem działalności jest wynajem wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,

IB- NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o., której przedmiotem działalności jest zarządzanie i administrowanie nieruchomościami.

INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o. w Lublinie, której przedmiotem realizacja projektów deweloperskich.

INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A. w Lublinie, której przedmiotem są usługi budowlane świadczone na rzecz jednostki dominującej.

INTERBUD-CONSTRUCTION S.A. w Lublinie, której przedmiotem realizacja projektów deweloperskich.

## Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

### SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2017 ROKU

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

Nazwa spółki	Siedziba	Udział w kapitale podstawowym na dzień 31.12.2017	Udział w kapitale podstawowym na dzień 31.12.2016
RUPES Sp. z o.o.	Lublin, Polska	100,00%	100,00%
IB-NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	Lublin, Polska	100,00%	100,00%
INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o.	Lublin Polska	100,00%	100,00%
INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A.	Lublin Polska	100,00%	100,00%
INTERBUD-CONSTRUCTION S.A.	Lublin Polska	100,00%	100,00%

Udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych w podmiotach zależnych jest równy udziałowi w kapitałach tych jednostek.

Wszystkie jednostki zależne wchodziły w skład Grupy Kapitałowej i konsolidowane są metodą konsolidacji pełnej.

## 2. Skład Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej

### Zarząd

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

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

Tomasz Grodzki – Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki - Członek Zarządu

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

### Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej na dzień 01 stycznia 2017 roku przedstawiał się w następująco:

Sylwester Bogacki	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Maciej Matusiak	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Henryk Dąbrowski	Członek Rady Nadzorczej
Marcin Bielski	Członek Rady Nadzorczej
Marek Grzelaczyk	Członek Rady Nadzorczej
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 objęciem funkcji Członka Zarządu Spółki rezygnację z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki. Pełnienie obowiązków Przewodniczącego Rady Nadzorczej powierzono Panu Markowi Grzelaczykowi dotychczasowemu Członkowi Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku skład Rady Nadzorczej stanowili:

Marek Grzelaczyk	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Maciej Matusiak	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Henryk Dąbrowski	Członek Rady Nadzorczej
Marcin Bielski	Członek Rady Nadzorczej

Michał Szafranek

Członek Rady Nadzorczej

### **3. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego**

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Jednostki dominującej w dniu 29 kwietnia 2018 roku.

### **4. Oświadczenie o zgodności, podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego**

Niniejsze sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”). MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”). Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

### **5. Założenie kontynuowania działalności**

Zaprezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy uwzględnieniu zagrożenia kontynuacji działalności gospodarczej przez INTERBUD-LUBLIN S.A. w restrukturyzacji. Założenie takie przyjęto w związku z rozpoczętą procedurą restrukturyzacji. W związku z tym Jednostka dominująca (INTERBUD-LUBLIN SA w restrukturyzacji) 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.

Zagrożenie kontynuowania działalności założono także w spółce Interbud Budownictwo S.A., w przypadku której Sąd oddalił wnioski zarówno o upadłość na gruncie poprzednio obowiązujących przepisów, jak i wniosek restrukturyzacyjny.

W dniu 13 lutego 2017 r. Sąd wydał wyrok w sprawie otwarcia postępowania układowego Jednostki dominującej w ramach przepisów prawa restrukturyzacyjnego. Jednocześnie na mocy decyzji sądu ustanowiony został nadzorca sądowy. Zarząd Spółki Interbud-Budownictwo SA przygotowuje kolejny wniosek restrukturyzacyjny, a w przypadku jego ponownego oddalenia przez sąd, zarekomenduje Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy postawienie Spółki w stan likwidacji. Główne elementy postępowania restrukturyzacyjnego Jednostki dominującej 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 Jednostkę dominującą jest akceptacja warunków układowych przez głównych wierzycieli.

### **6. Zakres i metoda konsolidacji**

Jednostki zależne to jednostki, w odniesieniu do których Grupa ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle towarzyszy posiadaniu większości ogólnej liczby głosów w organach stanowiących.

Nabycie jednostek zależnych rozlicza się metodą nabycia. Koszt nabycia ustala się jako wartość godziwą przekazanej zapłaty powiększonej o koszty bezpośrednio związane z nabyciem.

Transakcje wewnątrz Grupy oraz rozrachunki między spółkami Grupy, jak również niezrealizowane zyski na transakcjach wewnątrzgrupowych zostały wyeliminowane.

Tam, gdzie było konieczne, zasady rachunkowości stosowane przez jednostki zależne zostały zmienione dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

## 7. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Najważniejsze zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania finansowego przedstawione zostały poniżej z uwzględnieniem postanowień, o których mowa w punkcie nr 5.

### 7.1. 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 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. Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN zakłada poniższe stawki dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

budynki 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 zdalny 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.

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.

Składnik rzeczowych aktywów trwałych usuwa się z ewidencji bilansowej, gdy zostaje zbyty lub gdy

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

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 rachunku zysków i strat.

### **7.2. Wartość firmy**

Wartość firmy stanowi nadwyżkę kosztu przejęcia nad wartością godziwą wyliczoną na dzień przejęcia możliwych do zidentyfikowania aktywach jednostki. Wartość firmy ujemne się w wartościach niematerialnych. Wartość firmy jest corocznie testowana pod kątem utraty wartości i wykazywana w wartościach niematerialnych. Odpisy wartości firmy są nieodwracalne.

W przypadku zbycia części ośrodków wypracowujących środki pieniężne, jednostka dokonuje odpisu wartości firmy zgodnie z MSSF 36 ust. 86.

### **7.3. Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne wycenia się w cenie nabycia pomniejszonej o skumulowaną kwotę odpisów amortyzacyjnych i skumulowaną kwotę odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości.

Każdorazowo jednostka 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 weryfikowana 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 ujemne się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w ciężar tych kosztów, które odpowiadają funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

### **7.4. Nieruchomości inwestycyjne**

Nieruchomości inwestycyjne to grunty oraz inne składniki majątkowe będące nieruchomościami utrzymywane w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost ich wartości.

W roku 2016 zmianie uległy zasady wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Ze względu na zagrożenie kontynuowania działalności przez Jednostkę dominującą wartość inwestycji nie może być wyższa od jej ceny nabycia. Stąd też w roku 2016 obniżono wartość nieruchomości inwestycyjnych o 11 mln zł w stosunku do opartej na wycenie wartości godziwej, jaka była zaprezentowana w sprawozdaniu finansowym za rok 2015. Skutki tej zmiany odniesiono w sprawozdaniu finansowym za rok 2016 na pozostałe koszty operacyjne. Na dzień 31.12.2017 r. składniki nieruchomości inwestycyjnych wyceniono zgodnie z art. 29 ustawy o rachunkowości, tj. w wartościach nie wyższych niż cena nabycia.

### **7.5. 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 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.

### **7.6. Zapasy**

Do zapasów Grupa Kapitałowa zalicza produkcję w toku, wyroby gotowe i towary. Produkcja w toku

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

jest wyceniana w koszcie wytworzenia i dotyczy niezakończonych budowy obiektów mieszkalnych wraz z gruntami oraz innymi kosztami bezpośrednio związanymi z realizacją procesu budowy. Wyroby gotowe są wyceniane w koszcie wytworzenia wraz z wartością gruntów, po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości tj. do wysokości ceny sprzedaży możliwej do uzyskania. Towary wyceniane są w cenie nabycia powiększonej o ewentualne koszty transakcji, nie wyższej jednak od ceny sprzedaży netto.

Do towarów Grupa zalicza działki, na których planowane są budowy domów mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży. Wartość towarów została oszacowana na podstawie weryfikacji i porównania ceny nabycia, wartości księgowej oraz możliwej do uzyskania ceny sprzedaży, która została oszacowana na podstawie zawartych umów przedwstępnych dot. ich zbycia na rzecz podmiotów trzecich.

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.

#### **7.7. Należności handlowe**

Odpis z tytułu utraty wartości należności handlowej tworzy się gdy istnieją obiektywne dowody na to, że Spółki Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN nie będą w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków należności. Poważne problemy finansowe dłużnika, prawdopodobieństwo, że dłużnik ogłosi bankructwo lub wystąpi o postępowanie układowe, opóźnienia w spłatach są przesłankami wskazującymi, że należności handlowe utraciły wartość. Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

Należności nieściągalne oraz odpisy aktualizujące należności wątpliwe są odpisywane w pozostałe koszty operacyjne.

#### **7.8. Pozostałe należności**

W pozycji pozostałe należności prezentowane są głównie rozliczenia międzyokresowe, należności podatkowe, w tym głównie z tytułu podatku VAT oraz wewnątrzzakładowe i pozostałe.

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

długoterminowe, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych i trwają dłużej niż 12 miesięcy od dnia bilansowego,

krótkoterminowe, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych i trwają nie dłużej niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Czynne rozliczenia międzyokresowe ujmuje się w rachunku zysków i strat stosownie do okresu trwania związanej z nimi umowy.

#### **7.9. Zobowiązania handlowe**

Zobowiązania handlowe stanowią zobowiązania do zapłaty za towary i usługi nabyte w toku zwykłej działalności gospodarczej przedsiębiorstwa od dostawców. Zobowiązania handlowe klasyfikuje się jako zobowiązania krótkoterminowe, jeżeli termin zapłaty przypada w ciągu jednego roku (lub w

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

zwykłym cyklu działalności gospodarczej przedsiębiorstwa, jeżeli jest dłuższy). W przeciwnym wypadku, zobowiązania wykazuje się jako długoterminowe.

Zobowiązania handlowe w początkowym ujęciu wykazuje się w wartości godziwej, zaś w okresie późniejszym wykazuje się je według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

**7.10. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych** - ujmowane w sprawozdaniach z przepływów pieniężnych

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje z pierwotnym terminem wymagalności do trzech miesięcy od dnia ich założenia, otrzymania, nabycia lub wystawienia oraz o dużej płynności.

#### **7.11. Kapitał własny**

Kapitał własny Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN stanowią:

kapitał podstawowy Jednostki dominującej,

nadwyżka wartości emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej,

zyski zatrzymane, obejmujące:

niepodzielony zysk z lat ubiegłych obejmujący powstały z zysków kapitał zapasowy,

korekty lat poprzednich,

wynik finansowy bieżącego okresu obrotowego.

#### **7.12. Podatek dochodowy**

Na podatek dochodowy składają się: podatek bieżący oraz podatek odroczony.

Podatek bieżący wyliczany jest na podstawie wyniku podatkowego za dany rok obrotowy ustalonego zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi i przy zastosowaniu stawek podatkowych wynikających z tych przepisów. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) brutto w związku z wyłączeniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach następnych oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań w sprawozdaniu finansowym a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwę z tytułu podatku odroczonego ujmuje się w pełnej wysokości. Rezerwa ta nie podlega dyskontowaniu.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi zrealizowanie różnic przejściowych.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe lub dodatnie różnice przejściowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części, następuje jego odpis.

Odroczony podatek dochodowy ustala się przy zastosowaniu obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy stawek (i przepisów) podatkowych, które zgodnie z oczekiwaniami będą obowiązywać w momencie realizacji odnośnych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub uregulowania zobowiązania z tego tytułu. Podatek odroczony jest ujmowany w rachunku zysków i strat danego okresu, za wyjątkiem przypadku, gdy podatek odroczony dotyczy transakcji czy zdarzeń, które ujmowane są w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym - wówczas podatek odroczony również ujmowany jest odpowiednio w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w odpowiednim składniku kapitału własnego.

Kompensaty aktywów i rezerwy z tytułu podatku odroczonego dokonuje się, gdy Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł do przeprowadzenia kompensat należności i zobowiązań z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz gdy aktywa i rezerwy z tytu-



łu podatku odroczonego dotyczą podatku dochodowego nałożonego przez tę samą władzę podatkową na tego samego podatnika.

### **7.13. Świadczenia pracownicze**

Zgodnie z zakładowym systemem wynagradzania pracownicy Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN mają prawo do odpraw emerytalnych oraz wynagrodzenia za urlop. Koszty obowiązkowych świadczeń emerytalnych rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w okresie którego dotyczą. Wszystkie rezerwy tworzone są w ciężar rachunku zysków i strat. Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów wypoczynkowych, po uwzględnieniu wszystkich pozostających do wykorzystania zaległych dni.

### **7.14. Rezerwy**

Rezerwy tworzone są, gdy na jednostce ciąży obecny, prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego obowiązku.

Rezerwy tworzy się w szczególności z następujących tytułów (jeżeli spełnione są wyżej wymienione warunki ujmowania rezerw):

skutki toczących się spraw sądowych oraz spraw spornych oraz przyszłe świadczenia na rzecz pracowników.

Rezerwy tworzy się na podstawie najlepszych szacunków Zarządów spółek tworzących Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN w wysokości nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku na dzień bilansowy. Jeżeli skutek zmian wartości pieniądza w czasie jest istotny, kwota rezerwy odpowiada bieżącej wartości nakładów, które według oczekiwań będą niezbędne do wypełnienia obowiązku.

W związku z zagrożeniem kontynuacji działalności rezerwy utworzono według najlepszej wiedzy zarządu z uwzględnieniem istotnych odpisów dokonanych w spółkach zależnych.

### **7.15. Kontrakty długoterminowe**

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN SA nie prowadzi obecnie usług długoterminowych w zakresie budownictwa. Stanowią one wg stanu na dzień dzisiejszy działalność zaniechaną. Jednakże w latach poprzednich podstawą dokonywanych szacunków były budżety realizowanych projektów. Przychody z wykonywania niezakończonych usług budowlanej ustalane były na dzień bilansowy. Stopień zaawansowania niezakończonych umów budowlanych ustalano się metodą kosztową - przychody obliczano w takim procencie całkowitych przychodów z umowy, jaki procent stanowiły dotychczas poniesione koszty wykonywania umowy do sumy dotychczas poniesionych kosztów wykonania umowy i kosztów nieodczynnych do pełnego wykonania umowy wynikających z budżetu. Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa nie realizowała żadnych kontraktów długoterminowych.

### **7.16. Ujmowanie przychodów**

#### **Przychody ze sprzedaży**

Przychody ze sprzedaży są rozpoznawane w momencie wykonania usługi, to znaczy kiedy istnieje prawdopodobieństwo, że Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN 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.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN uzyskuje przychody w dwóch głównych obszarach operacyjnych: działalność deweloperska oraz działalność usługowa w zakresie budownictwa, która w kolejnych latach, zgodnie z decyzją Zarządu Jednostki dominującej nie będzie kontynuowana

**Przychody finansowe**

Przychody finansowe obejmują: zyski na sprzedaży aktywów finansowych, przychody z tytułu odsetek od lokat bankowych. Przychody z tytułu odsetek ujmują 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.

**7.17. 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. 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, ujmują 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.

**7.18. Zobowiązania finansowe**

Zobowiązania finansowe na dzień bilansowy wyceniane są według metody zamortyzowanego kosztu, czyli cenie nabycia, po jakiej składnik zobowiązań finansowych został po raz pierwszy wprowadzony do ksiąg, pomniejszonej o spłaty wartości nominalnej, odpowiednio skorygowanej o skumulowaną kwotę zdyskontowanej różnicy między wartością początkową składnika i jego wartością w terminie wymagalności, a w przypadku instrumentów o zmiennej stopie procentowej - w stosunku do określonego umownie następnego terminu poziomu odniesienia (dnia ustalenia stopy procentowej) wyliczonej za pomocą efektywnej stopy procentowej. Efektywna stopa procentowa stanowi wewnętrzną stopę zwrotu zobowiązania, przy której następuje zdyskontowanie do bieżącej wartości związanej z instrumentem finansowym przyszłych przepływów pieniężnych.

**7.19. 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,
- 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.

**7.20 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 jednostka 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. Jednostka koryguje błędy poprzednich okresów stosując podejście retrospektywne i retrospektywnie przekształca

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

dane, o ile jest to wykonalne w praktyce. Ujmowanie w księgach rachunkowych korekty błędu dotyczącego lat ubiegłych następuje na podstawie uchwały Zarządu.

W roku 2017, jak również w 2016 nie było żadnych zdarzeń, które mogłyby skutkować korektą wyniku lat poprzednich.

#### **7.21. Ważne oszacowania i osądy księgowe**

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 Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN, w danej sytuacji wydają się zasadne.

**7.22. Okresy ekonomicznej użyteczności** dla rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku stosowane przez Grupę stawki amortyzacji odzwierciedlały okres ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych.

#### **7.23 Składniki aktywów z tytułu podatku odroczonego**

Składniki aktywów z tytułu podatku odroczonego są rozpoznawane w oparciu o założenie, że w przyszłości zostaną osiągnięte zyski podatkowe pozwalające na ich wykorzystanie.

### **8. Nowe i zmienione standardy MSR, stosowanie i interpretacje przepisów**

Grupa Kapitałowa zamierza przyjąć wymienione poniżej, nowe standardy oraz zmiany standardów i interpretacji MSSF opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, lecz nieobowiązujące w 2017 roku zgodnie z datami ich wejścia w życie.

Nowe i zmienione standardy i interpretacje przyjęte do stosowania w Unii Europejskiej w 2018 obejmują:

1. MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku - obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie;
2. MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” - zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku - obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie;
3. MSSF 16 „Leasing” – zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku - obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie;
4. Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe” – zatwierdzone w UE w dniu 3 listopada 2017 roku - obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy;
5. Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” – Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” – zatwierdzone w UE w dniu 31 października 2017 roku - obowiązujące

jące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub 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 2017 roku**

1. MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) mający w wersji wstępnej zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej;
2. Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie);
3. Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku). Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.
4. Zmiany do MSSF 2 „Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji” (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później;
5. Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku). Zmiany do MSSF 12 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później, natomiast zmiany do MSR 28 oraz MSSF 1 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później;
6. Zmiany do różnych standardów Poprawki do MSSF (cykl 2015-2017) – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie;
7. Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walucie obcej i zaliczki” (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku)

– mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później;

1. Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego” (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) – obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie;
2. Zmiany do MSR 40 „Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej” (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

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.

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.

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

**9. 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.

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 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. Przychody ze sprzedaży kontynuowanej**

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2017	Rok zakończony 31.12.2016
Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	0,00	1 418 152,55
Przychody ze sprzedaży towarów	0,00	87 000,81
Przychody z najmu	1 741 353,95	2 247 779,63
Przychody pozostałe	631 611,41	551 941,00
<b>Razem przychody ze sprzedaży</b>	<b>2 372 965,36</b>	<b>4 304 873,99</b>

**11. Koszty działalności operacyjnej**

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2017	Rok zakończony 31.12.2016
Amortyzacja	1 193 470,53 zł	762 907,66
Wynagrodzenia	2 029 489,60 zł	2 334 949,18
Ubezpieczenia społeczne i inne koszty pracownicze	193 917,28 zł	349 175,66
Materiały i energia	277 455,34 zł	174 003,54
Opłaty i podatki	334 884,75 zł	311 032,04
Usługi obce	12 396 151,26 zł	5 972 479,21
Wartość sprzedanych towarów	0	525 321,96
Inne koszty operacyjne	71 863,89 zł	140 262,86
<b>Razem</b>	<b>16 497 232,65</b>	<b>10 570 132,11</b>
Zmiana stanu produktów	8 881 449,39	8 602 288,04
<b>Koszt własny sprzedanych produktów</b>	<b>0,00</b>	<b>1 967 844,07</b>
w tym: działalność niekontynuowana	0,00	0,00

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2017 ROKU

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

**12. Pozostałe przychody operacyjne**

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2017	Rok zakończony 31.12.2016
Zysk ze zbycia majątku trwałego i wyposażenia	370 133,72	144 119,92
Zysk z refaktur	11 048,21	764 222,91
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	1 167 810,93	194 303,69
Naliczone kary	490 110,37	4 486 130,42
Przychody z zawartych porozumień	557 857,37	3 032 080,97
Rozwiązanie rezerw	1 126 419,43	1 021 181,79
Przychody z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00
Pozostałe	355 464,77	70 760,28
<b>Razem pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>4 078 844,80</b>	<b>9 712 799,98</b>

**13. Przychody finansowe**

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2017	Rok zakończony 31.12.2016
Odsetki naliczone kontrahentom	2 681,99	92 044,63
Odsetki od lokat i rachunku bieżącego	0,01	4 601,28
Inne	16 666,54	33 620,51
<b>Razem</b>	<b>19 348,54</b>	<b>130 266,42</b>

**14. Pozostałe koszty operacyjne**

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2017 ROKU

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

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2017	Rok zakończony 31.12.2016
Wynik na sprzedaży i likwidacji majątku trwałego		0,00
Darowizny	0,00	0
Naliczone kary, opłaty egzekucyjne	218 874,60	558 882,40
Aktualizacja aktywów niefinansowych		20 834 126,94
- odpisy aktualizujące należności	559 379,34	6 035 662,88
- odpisy aktualizujące wartość inwestycji		11 703 813,86
- odpisy aktualizujące wartość zapasów		3 094 650,20
Koszty zawartych porozumień	1 719 344,43	1 268 950,94
Wynik na refakturach	18 000,00	10 994,39
Koszty sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		0
Odszkodowania za wyłączenie		0
Utworzone rezerwy	71 015,07	8 625 066,73
Rezerwa na sprawy sporne		6 762 300,64
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek		1 842 766,09
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego		20 000,00
Pozostałe		689 517,94
<b>Razem pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>2 586 613,44</b>	<b>31 987 539,34</b>

### 15. Koszty finansowe

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2017	Rok zakończony 31.12.2016
Odsetki	3 242 401,15 zł	3 426 082,11
- od kredytów	2 867 934,93 zł	3 418 898,46
- od leasingu	3 032,91 zł	4 775,11
- od kontrahentów	206 028,42 zł	2 408,54
- pozostałe	165 404,89 zł	0
Pozostałe koszty finansowe	105 198,49	1 245 560,49
<b>Razem</b>	<b>3 347 599,64 zł</b>	<b>4 671 642,60</b>

### 16. Podatek dochodowy

Zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce stawka podatkowa obowiązująca w latach 2017 i 2016 wynosi 19%. Uzgodnienie teoretycznego podatku wynikającego z zysku brutto i ustawowej stawki podatkowej do obciążenia z tytułu podatku dochodowego wykazanego w rachunku zysków i strat oraz podatku od różnic trwałych przedstawia się następująco:

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2017 ROKU

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

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2017	Rok zakończony 31.12.2016
Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
Podatek odroczony	328 546,81	-69 959,08
<b>Razem</b>	<b>328 546,81</b>	<b>-69 959,08</b>

**Odroczony podatek dochodowy**

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje się ze sobą, jeżeli istnieje możliwość wyegzekwowania na drodze prawnej prawo do skompensowania bieżących aktywów i zobowiązań podatkowych i jeżeli odroczony podatek dochodowy podlega tym samym organom podatkowym.

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego (przed uwzględnieniem ich kompensaty w ramach jurysdykcji prawnej) przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2017	Podatek odroczony na 31.12.2017	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2016	Podatek odroczony na 31.12.2016
<b>Aktywa na odroczony podatek</b>	<b>475 511,98</b>	<b>557 685,98</b>	<b>1 748 921,47</b>	<b>1 524 067,58</b>
Rezerwy na badanie sprawozdania	0,00	3 800,00	20 000,00	3 800,00
Rezerwy na świadczenia pracownicze			0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu skł. na ub. społeczne			0,00	0,00
Odpisy aktualizujące aktywa	116 801,80	135 696,80	99 447,37	18 895,00
Rezerwy na zobowiązania			595 426,32	113 131,00
Naliczone odsetki od zobowiązań			0,00	0,00
Nieuregulowane zobowiązania			0,00	0,00
Leasing	18 259,18	18 259,18		
Strata podatkowa	11 541,00	71 020,00	313 047,37	59 479,00
Naliczone odsetki od kredytów bankowych	280 300,00	280 300,00	0,00	0,00
Marża zawarta w zapasach			721 000,42	136 990,08
Pozostałe tytuły	48 610,00	48 610,00		
Wartość aktywów na podatek odroczony odpisana w spółce Interbud-Budownictwo SA w kapitały własne			0,00	1 191 772,50
<b>Rezerwy na odroczony podatek</b>		<b>542 392,23</b>	<b>3 397 704,37</b>	<b>645 564,00</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	21 286,18	21 286,18	4 857,00	923,00
Przeszacowanie wartości nieruchomości			0,00	0,00
Wycena środków trwałych	-123 534,95	521 106,05	3 392 847,37	644 641,00
<b>Nadwyżka aktywów nad pasywami</b>	<b>475 511,98</b>	<b>15 293,75</b>	<b>0,00</b>	<b>878 503,58</b>
<b>Nadwyżka rezerw nad aktywami</b>		<b>0,00</b>	<b>1 648 782,90</b>	<b>0,00</b>

\*Stawka podatku dochodowego wynosi 19%

**17. Rzeczowe aktywa trwałe**



**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2017 ROKU**

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

Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
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
Zwiększenia:	0,00	0,00	1 900,00	126 829,27	0,00	128 729,27
Zakup	0,00	0,00	1 900,00	126 829,27	0,00	128 729,27
Zmniejszenia:	0,00	0,00	5 912,37	185 949,55	0,00	191 861,92
sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	5 912,37	185 949,55	0,00	191 861,92
Stan na 31.12.2017	96 100,00	5 864 847,37	132 751,03	335 518,27	185 358,40	6 614 575,07
<b>Umorzenia</b>						
Stan na 31.12.2016	0	3 345 434,43	119 173,27	356 997,59	131 124,97	3 952 730,26
Zwiększenia:	0,00	552 869,79	13 850,51	29 213,91	12 472,00	608 406,21
amortyzacja za okres	0,00	552 869,79	13 850,51	29 213,91	12 472,00	608 406,21
Zmniejszenia:	0,00	0,00	5 004,87	176 135,31	0,00	181 140,18
sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	5 004,87	176 135,31		181 140,18
Stan na 31.12.2017	0,00	3 898 304,22	128 018,91	210 076,19	143 596,97	4 379 996,29
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
Stan na 31.12.2016	0	0	0	0	0	0,00
Stan na 31.12.2017	0	0	0	0	0	0,00
<b>Wartość netto</b>						
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
Stan na 31.12.2017	96 100,00	1 966 543,15	4 732,12	125 442,08	41 761,43	2 234 578,78

## 18. Wartości niematerialne

<b>Rok zakończony 31.12.2016 roku</b>	<b>Licencje</b>
Wartość księgowa netto na początek okresu	9 958,52
Zwiększenia	0,00
Zmniejszenia	0,00
Amortyzacja	9 958,52
<b>Wartość księgowa netto na koniec roku</b>	<b>0,00</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2016 roku</b>	
Wartość początkowa (brutto)	387 056,27
Umorzenie	387 056,27
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>0,00</b>

<b>Rok zakończony 31.12.2017 roku</b>	<b>Licencje</b>
Wartość księgowa netto na początek okresu	0,00
Zwiększenia	0,00
Zmniejszenia	0,00
Amortyzacja	0,00
<b>Wartość księgowa netto na koniec roku</b>	<b>0,00</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2017 roku</b>	
Wartość początkowa (brutto)	387 056,27
Umorzenie	387 056,27
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>0,00</b>

## 19. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Grupa nie posiada inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.

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

**20. Wartość firmy**

Wartość firmy powstała w związku z nabyciem udziałów w spółce Rupes Sp. z o.o. Spółka ta miała w pierwotnym założeniu charakter spółki celowej, powołanej do wybudowania budynku o charakterze usługowo-mieszkalnym, a następnie sprzedaży wszystkich lokali. W związku z tym wartość firmy była odpisywana zgodnie z postanowieniami MSR 36 ust. 86 proporcjonalnie do zbytej wartości ośrodków wypracowujących przepływy pieniężne, tj. lokali użytkowych i miejsc parkingowych.

W roku 2016 Zarząd spółki zmienił sposób komercjalizacji lokali z przeznaczonych na sprzedaż i wykazywanych dotychczas w księgach jednostki Dominującej w pozycji zapasów na przeznaczone do wynajmu i wynikającej z tego prezentacji tego majątku w pozycji inwestycji.

Efektom takiej decyzji jest zmiana sposobu umarzania wartości firmy. Począwszy od sprawozdania za rok 2016 wartość firmy jest odpisywana proporcjonalnie przez okres 5 kolejnych lat.

Wartość firmy została wyliczona zgodnie z poniższymi założeniami:

cena nabycia udziałów 4 227 651,00 zł

aktywa netto na dzień nabycia 2 459 956,62 zł

**ustalona wartość firmy 1 767 694,38 zł**

odpisy aktualizujące 667 655,75 zł

wartość firmy po uwzględnieniu odpisów 1 100 038,63 zł

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących w poszczególnych latach przedstawiały się następująco:

odpisy dokonane w 2013 roku 508 304,67 zł

odpisy dokonane w 2014 roku 131 888,89 zł

odpisy dokonane w 2015 roku 27 462,19 zł

**Razem 667 655,75 zł**

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Jednostka Dominująca wykazała w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartość firmy w kwocie 660.023,17 zł. Kwota ta wynika z poniżej przedstawionego wyliczenia:

Wyszczególnienie	31.12.2017
Wartość początkowa brutto na dzień 01.01.2016	1 100 038,63
odpis za rok 2016	220 007,73
odpis za rok 2017	220 007,73
inne tytuły zmiany wartości	
Zmiana wartości narastająco	440 015,46
<b>Stan na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>660 023,17</b>

**21. Nieruchomości inwestycyjne**

Grupa posiada inwestycje w nieruchomości w postaci gruntów, lokali użytkowych i miejsc garażowych, wycenionych w cenie nabycia.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2017 ROKU

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

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2017	Rok zakończony 31.12.2016
<b>Stan na początek roku</b>	<b>55 607 128,32</b>	<b>43 032 666,84</b>
Zwiększenia z tytułu nabycia		25 756,04
Zwiększenia z tytułu przeszacowania		0,00
Zmniejszenia z tytułu zbycia	-2 390 311,30	
Zmniejszenia odpisy wartości	0,00	
Zmniejszenie z tytułu przeszacowania*	-1 021 396,47	11 703 813,86
Zwiększenia z tytułu przekwalifikowania z zapasów**		24 252 519,30
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>52 195 420,55</b>	<b>55 607 128,32</b>

\* w wyniku aktualizacji wartości inwestycji do poziomu cen możliwych do uzyskania nie wyższych od cen nabycia - wyłączenie konsolidacyjne.

\*\* przekwalifikowanie nieruchomości w spółce zależnej, które dotychczas wykazywane były w zapasach w wyniku zmiany przeznaczenia nieruchomości.

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

Do nieruchomości inwestycyjnych należą grunty położone w kompleksie handlowym w Lublinie w dzielnicy Węglin Spółka jest właścicielem 6,2 ha powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wielorodzinną lub centrum handlowego. Podjęto już działania, których celem jest rozpoczęcie projektów deweloperskich. Program restrukturyzacji wdrażany w Jednostce Dominującej przewiduje rezygnację z budowy parku handlowego na rzecz budownictwa mieszkaniowego.

Spółka zależna Rupes Sp. z o.o. jest właścicielem części biurowca w centrum Lublina. Lokale i miejsca garażowe w biurowcu prezentowane były w sprawozdaniu za 2015 rok jako zapasy, gdyż celem spółki już momencie jej powołania była sprzedaż całego majątku. Ze względu jednak na zmianę koniunktury rynkowej Zarząd spółki uznał, że korzystniejsze jest uzyskiwanie przychodów z najmu. W związku z tym już w sprawozdaniu za I półrocze 2016 roku i następnie odpowiednio na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz w obecnym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2017 roku majątek ten uznawany jest za inwestycję w nieruchomości.

## 22. Należności handlowe oraz pozostałe należności

Należności handlowe oraz pozostałe należności obejmują następujące pozycje:

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Należności handlowe netto	1 525 036,20	1 514 130,99
Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe czynne	119 631,72	125 362,62
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	113 808,00
Inne należności	2 829 423,57	2 036 431,55
<b>Razem należności netto</b>	<b>4 474 091,49</b>	<b>3 789 733,16</b>
Razem należności brutto	15 944 928,76	15 869 002,02
<b>Odpisy aktualizujące*</b>	<b>11 470 837,27</b>	<b>12 079 268,86</b>

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2017 ROKU

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

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności przedstawia poniższa tabela:

Odpisy aktualizujące należności	Zmiany za 12 miesięcy 2017 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2016 roku
Stan na początek roku	12 079 268,86	10 152 265,26
Utworzone	559 379,34	6 964 308,34
Spisane należności w ciężar odpisu		5 037 304,74
Rozwiązane	1 167 810,93	0,00
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>11 470 837,27</b>	<b>12 079 268,86</b>

Podział należności ze względu na termin zapadalności:

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2017	Rok zakończony 31.12.2016
<b>Należności handlowe ogółem, w tym:</b>	<b>1 525 036,20</b>	<b>2 264 888,86</b>
<b>Należności przeterminowane</b>	<b>1 281 148,48</b>	<b>556 325,43</b>
Analiza wiekowa należności przeterminowanych:		
1 - 60 dni	171 324,42	229 318,61
61 - 90 dni	72 439,12	6 213,96
91 – 180 dni	265 710,44	69 514,19
Powyżej 181 dni	771 674,50	33 001,87

## 23. Zapasy

Na pozycję zapasów składają się następujące tytuły:

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Produkcja w toku	20 729 701,63	10 626 549,20
Wyroby gotowe		0,00
Towary	17 279 910,65	16 388 690,27
<b>Razem</b>	<b>38 009 612,28</b>	<b>27 015 239,47</b>

Odpisy aktualizujące zapasy	31.12.2017	31.12.2016
Stan początkowy	3 094 650,20	0,00
Utworzenie odpisu		3 094 650,20
Rozwiązanie odpisu		0,00
<b>Stan końcowy</b>	<b>3 094 650,20</b>	<b>3 094 650,20</b>

Podstawą dokonania w roku 2016 odpisu aktualizującego zapasy była wycena gruntów deweloperskich.

## 24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują następujące pozycje:

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2017 ROKU

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

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
Gotówka w kasie	4 539,54	10 389,87
Rachunki bieżące	776 424,59	198 030,95
Środki pieniężne w drodze	840,81	0,00
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<b>781 804,94</b>	<b>208 420,82</b>

## 25. Zarządzanie ryzykiem finansowym

### 25.1 Czynniki ryzyka finansowego

Działalność Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN wiąże się z określonymi ryzykami finansowymi. Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

#### Ryzyko rynkowe

ryzyko zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych,  
ryzyko kursów walut

ryzyko cenowe,

#### Ryzyko kredytowe

#### Ryzyko utraty płynności.

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

### 25.2. Ryzyko rynkowe

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN narażona jest na ryzyko stopy procentowej w stopniu umiarkowanym. Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN 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**

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN nie prowadzi działalności w walutach obcych i nie jest narażona na ryzyko zmiany kursów walut. Grupa nie posiada aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych.

#### **(c) Ryzyko cenowe**

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN jest narażona na ryzyko cenowe dotyczące towarów masowych.

### 25.3. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest rozumiane jako ryzyko poniesienia strat w wyniku niewywiązania się kontrahenta z zobowiązań wobec Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN 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 Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN poprzez współpracę z kontrahentami o stabilnej sytuacji finansowej.

**25.4. Ryzyko utraty płynności**

Z analizy sytuacji finansowej i majątkowej Grupy 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 jednostki dominującej. W dniu 13 lutego 2017 roku Sąd Rejonowy w Lublinie wydał postanowienie o rozpoczęciu postępowania restrukturyzacyjnego. Spółka przedstawiła propozycje spłaty wierzycieli przy zachowaniu możliwości prowadzenia działalności gospodarczej bez dalszej utraty płynności. Do dnia przedstawienia niniejszego sprawozdania nie został wyznaczony termin głosowania nad propozycjami układowymi przedłożonymi przez Spółkę.

Do analizy płynności Grupa wykorzystuje analizę wskaźnikową, a w szczególności następujące parametry:

**wskaźnik płynności bieżącej** = aktywa obrotowe / zobowiązania bieżące

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

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

Wskaźnik	31.12.2017	31.12.2016
wskaźnik płynności bieżącej	0,41	0,40
wskaźnik szybkiej płynności	0,05	0,06
wskaźnik płynności gotówkowej	0,01	0,00

**26. Zarządzanie kapitałem**

Celem Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy a także utrzymywanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Grupa 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 2017	31 grudnia 2016
Kredyty ogółem [1]	91 020 063,84	93 411 551,15
Minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty [2]	-781 804,94	208 420,82
Zadłużenie netto [1] – [2] = [3]	90 238 258,90	93 203 130,33
Kapitały własny ogółem [4]	-6 237 459,49	-2 434 454,05
Kapitał ogółem [3] + [4] = [5]	84 000 799,41	90 768 676,28
Wskaźnik zadłużenia [3] / [5]	107,43%	102,68%

**27. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych**

Na dzień 31 grudnia 2017 roku, jak również na 31 grudnia 2016 żadne ze spółek wchodzących w skład Grupy kapitałowej Interbud-Lublin nie prowadziła realizacji kontraktów długoterminowych. W związku z tym nie tworzących aktywów ani pasywów na kontrakty.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2017 ROKU

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

**28. Kapitał własny**

Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki	31.12.2017	31.12.2016
Kapitał podstawowy	701 600,00	701 600,00
Nadwyżka ceny emisyjnej ponad wartość nominalną akcji	28 263 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane	-35 202 724,39	-31 399 718,95
<b>Razem</b>	<b>-6 237 459,49</b>	<b>-2 434 454,05</b>

**Kapitał podstawowy**

Na dzień 31 grudnia 2017 roku kapitał akcyjny jednostki dominującej 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 roku 2017 nastąpiła zmiana części głównych akcjonariuszy Spółki.

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%
<b>Razem-</b>		<b>7 016 000,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>11 530 400,00</b>	<b>100,00%</b>

Akcjonariat na dzień 31.12.2017 roku:

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2017 ROKU

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

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:	2 127 906,00	30,33%	4 095 406,00	35,52%
	- imienne uprzywilejowane co do głosu	1 967 500,00	28,04%	3 935 000,00	34,13%
	- 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%
Tomasz Grodzki	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050,00	12,30%	1 726 100,00	14,97%
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050,00	12,30%	1 726 100,00	14,97%
Pozostali	na okaziciela	2 341 194,00	33,37%	2 341 194,00	20,30%
<b>Razem-</b>		<b>7 016 000,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>11 530 400,00</b>	<b>100,00%</b>

Zgodnie ze statutem Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN 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.

## 29. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
<b>A. Zobowiązania krótkoterminowe ogółem</b>	<b>104 537 716,35</b>	<b>80 250 175,03</b>
<b>Zobowiązania handlowe</b>	<b>27 232 844,94</b>	<b>22 876 099,92</b>
<b>Kredyty bankowe</b>	<b>46 895 231,61</b>	<b>34 519 583,16</b>
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>0,00</b>	<b>4 857,00</b>
<b>Rezerwy krótkoterminowe</b>	<b>13 517 652,51</b>	<b>15 011 922,06</b>
<b>Pozostałe zobowiązania, w tym:</b>	<b>16 891 987,29</b>	<b>7 837 712,89</b>
Zobowiązania z tytułu pozostałych rozrachunków publicznoprawnych	4 990 738,03 zł	4 977 302,49
Zaliczki na dostawy	11 649 499,65	2 488 301,19
Pozostałe	251 749,61 zł	372 109,21
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>642 960,33</b>	<b>13 161 376,12</b>
Rezerwy długoterminowe	4 467,14	5 440,56
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	542 392,23	313 268,92
Kredyty		12 842 666,64
Zobowiązania z tytułu leasingu	96 100,96	0

Zdaniem Zarządu jednostki dominującej Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN, z uwagi na krótki termin realizacji zobowiązań handlowych wartość godziwa tych zobowiązań równa się wartości księgowej.

W dniu 20 kwietnia 2017 r. nadzorca sądowy Spółki złożył do Sądu plan restrukturyzacyjny sporządzony w ramach przepisów ustawy Prawo restrukturyzacyjne. O ww. zdarzeniu Emitent szczegółowo informował w raporcie bieżącym nr 8/2017. Zgodnie z planem wierzyciele zostali podzieleni na cztery grupy:

Grupa 1: wierzytelności do 10 tys. zł, które mają zostać spłacone w 100% w układzie ratalnym.

Grupa 2: wierzytelności powyżej 10 tys. zł mają zostać zredukowane w 45% i spłacone w układzie ratalnym.

Grupa 3: zobowiązania kredytowe wobec banków mają zostać spłacone w całości w układzie ratal-



Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2017 ROKU

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

nym.

Grupa 4: wierzytelności wobec spółek powiązanych, których poziom redukcji wyniesie 70% i zostaną spłacone w układzie ratalnym.

Zobowiązania handlowe przeterminowane wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku:

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
<b>Zobowiązania handlowe ogółem, w tym:</b>	<b>27 232 844,94</b>	<b>22 876 099,92</b>
nieprzeterminowane	6 528 352,38	5 433 538,15
<b>przeterminowane</b>	<b>20 704 492,56</b>	<b>17 442 561,77</b>
przeterminowane od 1 do 30 dni	472 466,31	2 019 530,69
przeterminowane od 31 do 60 dni	231 850,40	55 116,48
przeterminowane od 61 do 90 dni	33 522,96	683 324,10
przeterminowane od 91 do 180 dni	144 827,25	1 047 128,20
przeterminowane od 181 do 365 dni	1 175 949,93	733 212,26
przeterminowane powyżej 365 dni	18 645 875,71	12 904 250,04

### 30. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych (świadczeń emerytalnych)

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

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Ujęcie w sprawozdaniu z całkowitych dochodów zobowiązań z tytułu świadczeń emerytalnych	41 336,66	180 046,51
- krótkoterminowe	36 869,52	174 605,95
- długoterminowe	4 467,14	5 440,56

#### Podział zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych:

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Długoterminowe – świadczenia emerytalne	4 467,14	5 440,56
Krótkoterminowe	36 869,52	174 605,95
Świadczenia emerytalne	12 000,00	12 000,00
Niewykorzystane urlopy	24 869,52	162 605,95
<b>Razem</b>	<b>41 336,66</b>	<b>180 046,51</b>

### 31. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na 31.12.2017
Rezerwa na sprawy sporne*	12 007 821,10		1 126 419,43		10 881 401,67
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek**	2 362 720,76				2 362 720,76
Rezerwa na infrastrukturę budynków mieszkalnych	595 432,98				595 432,98
Rezerwy na świadczenia pracownicze i pozostałe	205 993,73		4 628,65		201 365,08
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	20 000,00	0,00	0,00		20 000,00
<b>Razem</b>	<b>15 191 968,57</b>	<b>0,00</b>	<b>1 131 048,08</b>	<b>0,00</b>	<b>13 517 652,51</b>

\*najwyższe pozycje dotyczą następujących roszczeń: WALTED Waldemar Kabala 4,6 mln zł, RWD Sp. z o.o. 4 mln zł, Techpol Medical Sp. z o.o. 0,7 mln zł. Rozwiązanie rezerwy związane jest z zakończeniem sporu i rozliczeniem wierzytelności z firmą Electric Power Sp. z o.o.

\*\*rezerwy tworzone na podstawie zgłaszanych usterek na budowach zrealizowanych w poprzednich okresach sprawoz-

dawczych.

### 32. Działalność w trakcie zaniechania.

W ramach restrukturyzacji Grupy Kapitałowej, Zarząd Jednostki Dominującej oraz zarządy spółek zależnych zdecydowały o czasowym wycofaniu (od roku 2015) z działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego i skoncentrowanie wyłącznie na działalności deweloperskiej oraz pozostałej, realizowanej przez spółki zależne. W latach 2016 i 2017 Grupa nie uzyskiwała żadnych przychodów z tego tytułu.

### 33. Zobowiązania finansowe

#### 33.1. Zobowiązania z tytułu leasingu

Grupa posiada zobowiązania z tytułu leasingu finansowego. Zostały one wykazane w części długoterminowej.

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2017	Rok zakończony 31.12.2016
Długoterminowe	96 100,96	0
Krótkoterminowe	0	4 857,00
<b>Razem</b>	<b>96 100,96</b>	<b>4 857,00</b>

#### 33.2. Zobowiązania z tytułu kredytów

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2017	Rok zakończony 31.12.2016
Długoterminowe	0,00	12 842 666,64
Krótkoterminowe	46 895 231,61	34 519 583,16
<b>Razem</b>	<b>46 895 231,61</b>	<b>47 362 249,80</b>

W dniu 1 marca 2016 roku do Spółki Interbud-Lublin SA wpłynęły datowane na dzień 23 lutego 2016 r. wypowiedzenia czterech umów kredytowych zawartych przez Emitenta z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA Zgodnie z otrzymanymi pismami umowy kredytowe zostały wypowiedzenie z uwagi na zagrożenie upadłością Interbud-Lublin SA 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 roku. W sprawozdaniach finansowych sporządzonych za rok 2016 oraz 2017 kredyty te ujmowane są w pozycji zobowiązań krótkoterminowych z datą wymagalności przypadającą do zapłaty zgodnie z warunkami wypowiedzenia.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie dokonywała spłat żadnego z zobowiązań kredytowych.

Do kredytów krótkoterminowych zostały zakwalifikowane również zobowiązania kredytowe spółki zależnej Rupes Sp. z o.o. Ostateczny termin ich spłaty przypada na 31.12.2018 roku. Biorąc pod uwagę poziom generowanych przez spółkę nadwyżek finansowych sprawa, że Zarząd podejmuje starania skierowane na zmianę wysokości rat kapitałowych przez okres co najmniej kilku lat.

Poniższe tabele przedstawiają zmiany poszczególnych kredytów w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2017 i 2016 roku z podziałem na długoterminowe i krótkoterminowe.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2017 ROKU

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

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Waluta	Stan na 31.12.2016		
				długoterminowy	Krótkoterminowy	Razem
1.	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	PLN	0,00	3 408 176,61	3 408 176,61
2.	BPS SA	5687088/84/K/Rb/11	PLN	0,00	12 000 000,00	12 000 000,00
3.	BPS SA	5687088/63/K/In/10	PLN	0,00	7 638 041,55	7 638 041,55
5.	ALIOR BANK SA	U0002480767613	PLN	0,00	900 806,37	900 806,37
6	BPS S.A.	5726846/73/K/Ob./12	PLN	0,00	5 968 112,48	5 968 112,48
7	BPS S.A.	5687088/66/K/RE/15	PLN	12 842 666,64	1 625 220,58	14 467 887,22
8	Naliczone odsetki od kredytów na dzień bilansowy		PLN	0,00	2 961 919,80	2 961 919,80
<b>Razem</b>				<b>12 842 666,64</b>	<b>34 502 277,39</b>	<b>47 344 944,03</b>

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Waluta	Stan na 31.12.2017		
				długoterminowy	Krótkoterminowy	Razem
1.	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	PLN	0,00	3 408 176,61	3 408 176,61
2.	BPS SA	5687088/84/K/Rb/11	PLN	0,00	12 000 000,00	12 000 000,00
3.	BPS SA	5687088/63/K/In/10	PLN	0,00	7 638 041,55	7 638 041,55
5.	ALIOR BANK SA	U0002480767613	PLN	0,00	900 806,37	900 806,37
6	BPS S.A.	5726846/73/K/Ob./12	PLN	0,00	5 968 112,48	5 968 112,48
7	BPS S.A.	5687088/66/K/RE/15	PLN	0,00	11 805 274,27	11 805 274,27
8	Naliczone odsetki od kredytów na dzień bilansowy		PLN	0,00	5 174 820,33	5 174 820,33
<b>Razem</b>				<b>0,00</b>	<b>46 895 231,61</b>	<b>46 895 231,61</b>

Wszystkie kredyty oprocentowane są wg stawek WIBOR + marża banku.

W 2017 roku spółka zależna RUPES Sp. z o.o. dokonała częściowej spłaty kapitału przyznanego przez BPS SA kredytu, Środki na spłatę pochodziły ze zbycia jednego z lokali usługowych znajdujących się w zasobach Spółki.

### 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**

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 LU11/00112397/5 i LU11/00217306/7 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 LU11/00325710/2.
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 LU11/00332507/8.
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 LU11/00322739/0 oraz na nieruchomości gruntowej (działka nr

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

231/24) położonej w Lublinie, w rejonie ul. Relaksowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU11/00170074/9.

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 LU11/00328734/7.
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 LU11/00316817/6 oraz na nieruchomości gruntowej (działka nr 123/1) położonej w Lublinie, w rejonie ul. Tarasowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU11/00106511/6.
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.

### 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 LU11/00211614/7, 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.

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

**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.
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.

**Nr 6**

Bank: **BPS SA**, Nr umowy: **5726846/73/K/Ob./12**,  
data umowy: **10.12.2012**. Termin spłaty: **31.12.2018**.

Rodzaj kredytu: **Obrotowy**, Kwota przyznana: **23 000 000,00 zł**

**Zabezpieczenia**

1. Hipoteka umowna do kwoty 31 280 000,00 zł. na rzecz Banku BPS SA oraz hipoteka umowna do kwoty 7 820 000,00 zł. w Krasnymstawie- z równym pierwszeństwem wpisów na kredytowanej nieruchomości 0,0729 ha – wpis na I miejscu z równoczesnym pierwszeństwem wpisu hipoteki umownej do kwoty 2 611 000,00 zł. na rzecz BS Krasnystaw, która aktualnie wpisana jest do w/w księdze wieczystej na I miejscu, za zgodą BS Krasnystaw, z zastrzeżeniem, że docelowo – po oddaniu do użytkowania kredytowanego budynku i podpisaniu przyrządzonej umowy sprzedaży działki nr 49 opisanej w KW nr LU1I/00102471/5 na rzecz RUPES Sp. z o.o., zabezpieczenie kredytu będzie stanowić hipoteka umowna do kwoty 31 280 000,00 zł. na rzecz Banku BPS SA oraz hipoteka umowna do kwoty 7 820 000,00 zł. na rzecz BS Krasnystaw z równym pierwszeństwem wpisów wpisana do w/w księgi wieczystej lub dodatkowo do KW nr LU1I/00102391/0 w zależności od przyporządkowania przez Klienta przedmiotowej działki do danej księgi wieczystej.
2. Cesja praw z polisy ubezpieczenia kredytowanej budowy od ryzyk oraz budynku w trakcie użytkowania.
3. Globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z zawartych przez Kredytobiorcę umów sprzedaży lokali i miejsc parkingowych.
4. Zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w RUPES Sp. z o.o. z prawem sprzedaży udziałów w przypadku podjęcia przez Bank BPS SA działań windykacyjnych.
5. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy otwartego w Banku BPS SA Oddział Regionalny w Lublinie oraz od pozostałych rachunków bieżących Kredytobiorcy, w tym ra-

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

chunku na który będą wpływać od nabywców środki ze sprzedaży lokali i miejsc parkingowych zrealizowanych w ramach kredytowanej inwestycji.

6. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
7. Poręczenie wekslowe firmy INTERBUD-LUBLIN S.A. wraz z deklaracją wekslową.
8. Oświadczenie Kredytobiorcy i Poręczyciela o poddaniu się egzekucji wystawionej w trybie art. 97 Prawa bankowego

### **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:**

1. 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.
2. Hipoteka do kwoty 1.400.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości opisanej w KW LU1I/00329847/9.
3. Weksel własny wraz z deklaracją wekslową.
4. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z czynności bankowych, złożone w trybie art. 97 Prawa bankowego.
5. Pełnomocnictwo do rachunków bieżących w Banku BPS SA O/Lublin.
6. 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 umowne zabezpieczenie stanowi:**

1. 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.
2. Weksel własny wraz z deklaracją wekslową.
3. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z czynności bankowych, złożone w trybie art. 97 Prawa bankowego.
4. 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.
5. Pełnomocnictwo do rachunków bieżących w Banku BPS SA O/Lublin.
6. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 ust. 1 pkt 4 kpc.

### **34. Pozycje warunkowe**

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. Racławickie (Nr umowy kredytowej: 5726846/73/K/Ob./12).

Kredyt został udzielony na okres do dnia 31 grudnia 2016 roku. Aneks z dnia 17 września 2015

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2017 ROKU

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

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).

Spółka „INTERBUD-LUBLIN” SA udzieliła 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, aktualnych w 2017 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	06GG32/0003/11/0012	InterRisk
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

**35. Transakcje z podmiotami powiązanymi**

Transakcje z podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych. W roku 2017 transakcje dotyczyły jednego kontrahenta: Limbex Sp. z o.o. i związane były z obciążaniem tego podmiotu kosztami zastępczych prac naprawczych w ramach udzielonych przez ten podmiot gwarancji.

Zestawienie transakcji z podmiotami powiązanymi osobowo z Grupą Kapitałową Interbud-Lublin za 12 miesięcy zakończonych 31.12.2017 roku.

Podmiot powiązany 2017	Sprzedaż	Zakupy	Należności z tytułu dostaw i obciążeń	Zobowiązania z tytułu dostaw	Zobowiązania z tytułu kaucji
LIMBEX Sp. z o.o.	49 778,10	0	267 105,90	0	1 924 893,28
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej spółki INTERBUD-LUBLIN SA	0	0	0	0	0
<b>RAZEM:</b>	<b>49 778,10</b>	<b>0</b>	<b>267 105,90</b>	<b>0</b>	<b>1 924 893,28</b>



**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2017 ROKU**

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

Zestawienie transakcji z podmiotami powiązanymi osobowo z Grupą Kapitałową Interbud-Lublin za 12 miesięcy zakończonych 31.12.2016 roku.

Podmiot powiązany 2016	Sprzedaż	Zakupy	Należności z tytułu dostaw i obciążeń	Zobowiązania z tytułu dostaw	Zobowiązania z tytułu kaucji
LIMBEX Sp. z o.o.	1 208 823,02	0	3 680 250,72	0	1 924 893,28
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej spółki INTERBUD-LUBLIN SA	0	0	0	0	0
<b>RAZEM:</b>	<b>1 208 823,02</b>	<b>0</b>	<b>3 680 250,72</b>	<b>0</b>	<b>1 924 893,28</b>

**36. Informacje o wynagrodzeniach i świadczeniach dla kluczowego personelu kierowniczego**

Wynagrodzenia i świadczenia wypłacone lub należne osobom z kluczowego personelu kierowniczego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN (Zarząd jednostki dominującej Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN) przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Za 12 miesięcy 2017 roku	Za 12 miesięcy 2016 roku
Wynagrodzenia Zarządu jednostki dominującej	607 995,43	574 231,87
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej jednostki dominującej	207 194,92	70 690,12
Wynagrodzenia Komitetu Audytu jednostki dominującej	6 000,00	1 000,00
Wynagrodzenia Zarządów i Rad Nadzorczych spółek zależnych	438 235,76	215 961,63
<b>Razem:</b>	<b>1 259 426,11</b>	<b>861 883,62</b>

**37. Informacje o transakcjach z udziałem Członków Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej i jednostek zależnych**

W roku 2017 Spółka nie zawierała żadnych transakcji z członkami Zarządu, ani Rady Nadzorczej.

**38. Zysk na akcję**

Poniższa tabela przedstawia kalkulację zysku na akcję w zakresie działalności kontynuowanej:

Wyszczególnienie	Rok 2017	Rok 2016
Wynik roku obrotowego	-3 803 005,44	-28 554 054,09
Średnia ważona liczba akcji	7 016 000,00	7 016 000,00
<b>Podstawowy/- rozwodniony zysk na akcję</b>	<b>-0,54</b>	<b>-4,07</b>

**39. Instrumenty finansowe.**

Grupa posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	781 804,94	208 420,82	781 804,94	208 420,82
Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Oprocentowane kredyty długoterminowe		12 842 666,64		12 842 666,64
Oprocentowane kredyty krótkoterminowe	46 895 231,61	34 519 583,16	46 895 231,61	34 519 583,16
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	96 100,96	0	96 100,96	0
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe		4 857,00		4 857,00

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

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,01 zł	0
Zobowiązania finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
Oprocentowane kredyty	0	2 867 934,93
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0	3 032,91

**40. Zdarzenia po dacie bilansowej**

Po dacie bilansowej nie zaszły istotne zdarzenia mogące mieć istotne znaczenie dla obrazu sytuacji ekonomiczno-finansowej Jednostki dominującej lub podmiotów Grupy Kapitałowej. Istotne z punktu widzenia oceny stabilności sytuacji ekonomiczno-finansowej Grupy jest fakt, iż spółka zależna Interbud Apartments Spółka z o.o. uzyskała w trzeciej dekadzie marca 2018 roku pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego, kończąc tym samym realizację prac budowlanych przy inwestycji przy ul. Dunikowskiego pod nazwą Brzozy III. W pierwszej dekadzie kwietnia 2018r rozpoczęło się zawieranie umów przenoszących własność na poszczególnych nabywców lokali mieszkalnych. Fakt ten jednoznacznie wskazuje iż Grupa Kapitałowa Interbud Lublin jest w stanie realizować przedsięwzięcia deweloperskie, wywiązywać się z przyjętych zobowiązań i z sukcesem realizować zawierane umowy.

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

20 czerwca 2017 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru spółki Misters Audytor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Wiśniowa 40 lok. 5, 02 - 520 Warszawa. Umowę na badanie sprawozdań za rok 2016 oraz rok 2017 zawarto 25.08 2017 z Misters Audytor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Wynagrodzenie dla biegłego rewidenta w 2017 i 2016 roku przedstawia poniższa tabela:

<b>Wynagrodzenie w zł (netto)</b>	<b>Rok 2017</b>	<b>Rok 2016</b>
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	28 900,00	18 900,00
Wynagrodzenie za przegląd półrocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	18 000,00	10 000,00
<b>Razem</b>	<b>46 900,00</b>	<b>28 900,00</b>

**42. Istotne sprawy sporne i sądowe****Sprawy z powództwa spółek wchodzących w skład Grupy kapitałowej Interbud-Lublin****Sprawy z powództwa spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin**

L.p.	Wierzyciel	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu (w zł)
1	PB DELTA K Sp. z o.o.	o zapłatę	88 233,15
2	AVEXIM SP.z o.o. – zakończona do wykreślenia	o zapłatę	16 141,18
3	Ireneusz Gazda	pozbawienie tytułów wykonawczych wykonalności	770 169,30
4	Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o.	o zapłatę	747 486,85
5	Nordon Sp. z o.o.	o zapłatę	151 001,72
6	Sebastian Bochyński SMB Consulting Sebastian Bochyński	O zapłatę	159.900,00 zł

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN****SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2017 ROKU***(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)***Sprawy przeciwko spółkom wchodzącym w skład Grupy kapitałowej Interbud-Lublin:**

L.p.	Strona sporu	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu (w zł)
1	Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna	o zapłatę z umowy kredytu	7 747 497,00
2	Waldemar Kabała WALTED	o zapłatę za usługi budowlane, przy ul. Relaksowej w Lublinie	4 629 073,00
3	RWD Sp. z o.o.	o karę umowną dot. nabycia udziałów w spółce Rupes Sp. z o.o.	4 000 000,00
4	Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna	o zapłatę z umowy kredytu	3 557 132,00
5	Techpol Medical Sp. z oo. W Lublinie	O odszkodowanie z tytułu braku zapłaty wynagrodzenia za roboty budowlane	1 501 266,00
6	Zarząd Nieruchomości Komunalnych	o zapłatę	850 400,00
7	Techpol Medical Sp. z o.o.	o zapłatę za usługi budowlane - Szpital Biała Podlaska	757 776,00
8	Katarzyna Plackowska	o zapłatę za usługi budowlane	378 863,46
9	Andrzej Włodarczyk (powództwo zbiorowe)	o naprawienie szkody dot. usterek w Lublinie, przy ul. Dunikowskiego	286 289,00
10	SLX sp. z o.o.	o zapłatę	278 120,00
11	InterRisk TU SA	z weksła	267 000,00
12	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia SA. Przeciwno	Roszczenie z tyt udzielonej gwarancji ubezpieczeniowej	231 500,00
13	Przedsiębiorstwo Budowlane Delta-K	O ustalenie nieistnienia prawa	210 650,00

Sprawozdanie finansowe przedstawił Zarząd jednostki dominującej Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN.

*Tomasz Grodzki*  
/Prezes Zarządu/

*Sylwester Bogacki*  
/Członek Zarządu/

*Paweł Barwiak*  
/osoba której powierzono prowadzenie  
ksiąg rachunkowych/

Lublin, dnia 29 kwietnia 2018 roku