



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI INTERBUD-LUBLIN S.A.**  
w okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku

Lublin, 21 marca 2011 roku

## **Spis treści**

<b>1</b>	<b>Podstawowe informacje o Interbud - Lublin S.A.</b>	<b>4</b>
1.1	Podstawowe dane	4
1.2	Opis Emitenta	4
1.3	Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki	4
1.3.1	Powiązania kapitałowe	4
1.3.2	Powiązania osobowe	5
1.4	Informacja o posiadanych oddziałach	5
1.5	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jego Grupy Kapitałowej	5
<b>2</b>	<b>Działalność Emitenta</b>	<b>6</b>
2.1	Opis działalności Emitenta	6
2.1.1	Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach	6
2.1.2	Struktura sprzedaży Emitenta	8
2.1.3	Informacja o rynkach zbytu oraz źródłach zaopatrzenia	9
2.2	Informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki	11
2.2.1	Kryterium będące podstawą uznania umowy za znaczącą	11
2.2.2	Umowy znaczące	11
2.3	Informacja o istotnych transakcjach zawartych przez Spółkę z podmiotami powiązаныmi	12
2.4	Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2010 roku poręczeniach i gwarancjach	13
2.4.1	Poręczenia i gwarancje udzielone przez Spółkę	13
2.4.2	Poręczenia i gwarancje udzielone Spółce	15
2.5	Informacje o kredytach i pożyczkach	16
2.6	Istotne zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	16
<b>3</b>	<b>Sytuacja finansowa Emitenta</b>	<b>16</b>
3.1	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych	16
3.2	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za 2010 rok	19
3.3	Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi	20
3.4	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	20
3.5	Prognozy wyników finansowych	21
3.6	Wykorzystanie środków z emisji	22
<b>4</b>	<b>Perspektywy rozwoju Emitenta</b>	<b>22</b>
4.1	Opis perspektyw rozwoju	22
4.2	Strategia Interbud-Lublin S.A.	23
4.3	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Emitenta	24
4.3.1	Czynniki zewnętrzne	24
4.3.2	Czynniki wewnętrzne	24
4.4	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, w jakim stopniu Spółka jest na nie narażona	25
4.4.1	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność	25
4.4.2	Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki	26
4.4.3	Identyfikacja ryzyka finansowego	29
<b>5</b>	<b>Władze</b>	<b>30</b>
5.1	Zarząd	30
5.1.1	Skład	30
5.1.2	Opis zmian w składzie Zarządu w 2010 roku	30
5.1.3	Wynagrodzenie	31
5.2	Rada Nadzorcza	31
5.2.1	Skład	31
5.3	Opis zmian w składzie Rady Nadzorczej w 2010 roku	32

5.3.1 Wynagrodzenie.....	32
5.4 Akcje Emitenta posiadane przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	32
5.5 Umowy z osobami zarządzającymi .....	33
<b>6 Akcje i akcjonariat.....</b>	<b>33</b>
6.1 Kapitał zakładowy .....	33
6.2 Akcjonariat .....	34
6.3 Akcje własne .....	35
6.4 Umowy dotyczące akcjonariuszy i obligatariuszy .....	35
<b>7 Pozostałe informacje.....</b>	<b>35</b>
7.1 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej. ....	35
7.2 Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych .....	36
7.3 Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych .....	36
7.4 Prace badawczo - rozwojowe.....	37
7.5 Zatrudnienie .....	37
<b>8 Kontakt do Spółki .....</b>	<b>37</b>

# 1 Podstawowe informacje o Interbud - Lublin S.A.

## 1.1 Podstawowe dane

Nazwa:	INTERBUD-LUBLIN Spółka Akcyjna
Forma prawna przedsiębiorstwa:	Spółka Akcyjna
Organ rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m. Lublin – XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS:	0000296176
Adres:	ul. Turystyczna 36, 20 - 207 Lublin
Tel:	(081) 746 34 07
Fax:	(081) 746 44 65
Nr REGON:	008020841
Kapitał akcyjny zarejestrowany w KRS:	701.600,00 zł

## 1.2 Opis Emitenta

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

## 1.3 Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki

### 1.3.1 Powiązania kapitałowe

Podmiotem zależnym w stosunku do spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. jest „Interbud-Willowa” Sp. z o.o., w której Emitent posiada 100 udziałów o wartości 100.000,00 zł., stanowiących 100% kapitału zakładowego, co odpowiada 100% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki. Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. nie obejmował w okresie sprawozdawczym konsolidacją jednostki zależnej z uwagi na fakt, iż do dnia sporządzenia raportu za rok obrotowy 2010 spółka „Interbud-Willowa nie prowadziła żadnej działalności.

Podmiotem dominującym wobec Spółki jest główny akcjonariusz Pan Witold Matacz, który posiada bezpośrednio 3.693.600 akcji stanowiących 52,65% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 7.387.200 głosów, co stanowi 64,07% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Podmiotem powiązaniem z INTERBUD- LUBLIN S.A. jest spółka Korporacja Budowlana – Lublin S.A. w Lublinie (Korporacja Budowlana), w której Spółka posiada 2.000.000 akcji, stanowiących 20% kapitału zakładowego tej spółki, dających prawo do 20% głosów na walnym zgromadzeniu. Głównym przedmiotem działalności spółki Korporacja Budowlana są usługi budowlane a także prowadzenie działalności wytwórczej, handlowej oraz transportowej.

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

### **1.3.2 Powiązania osobowe**

Prezes Zarządu INTERBUD-LUBLIN S.A. Pan Krzysztof Jaworski jest członkiem Rady Nadzorczej spółki Korporacja Budowlana – Lublin S.A. oraz członkiem Rady Nadzorczej spółki Energopol - Lublin S.A. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz znaczący akcjonariusz Spółki Pan Witold Matacz posiada 100% udziałów w spółce Energopol – Lublin S.A. oraz 91% udziałów w spółce Limbex Sp. z o.o.

## **1.4 Informacja o posiadanych oddziałach**

Na dzień 31 grudnia 2010 r. Spółka nie posiadała oddziałów lub zakładów.

W 2010 r. Spółka dokonała zamknięcia oddziału Interbud Sp. z o.o. Betriebstatte Deutschland położonego w miejscowości Aindling na terenie Niemiec. Oddział, o którym mowa powyżej został powołany w dniu 30 czerwca 2004 r. Działalność operacyjna niemieckiego oddziału była prowadzona od lipca 2005 r. i obejmowała świadczenie usług na rzecz lokalnych partnerów handlowych. W związku z niezadowalającymi wynikami Emitent podjął decyzję o likwidacji niemieckiego oddziału. W dniu 27 lutego 2010r. w Lublinie, pomiędzy Emitentem a spółką Movis Sp. z o.o., zostało podpisane porozumienie, którego przedmiotem było dokonanie przez Emitenta na rzecz Movis Sp. z o.o. cesji należności, praw i obowiązków niemieckiego oddziału Spółki.

Szczegółowe informacje na temat porozumienia zawartego pomiędzy Emitentem a Movis Sp. z o.o. znajdują się w Prospekcie Emisyjnym Interbud – Lublin S.A. sporządzonym w związku z dopuszczeniem oraz wprowadzeniem do obrotu giełdowego akcji serii D i E (dalej jako: Prospekt Emisyjny) na str. 322-323.

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

W okresie objętym niniejszym Sprawozdaniem Spółka Interbud - Lublin S.A. nie wprowadziła zmian w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem i Grupą Kapitałową.

## 2 Działalność Emitenta

### 2.1 Opis działalności Emitenta

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

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

Usługi świadczone przez Spółkę to w szczególności:

1. roboty budowlane (budowa i remonty):

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

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

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

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

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

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

#### 4. sieci elektroenergetyczne:

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

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

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

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

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

Rynkowe potrzeby w zakresie budownictwa mieszkaniowego i ogromne zapotrzebowanie na lokale mieszkaniowe spowodowały, że od kilku lat INTERBUD-LUBLIN S.A. prowadzi również działalność w branży deweloperskiej.

## 2.1.2 Struktura sprzedaży Emitenta

Sprzedaż ogółem w roku 2010 zamknęła się kwotą 105.629,8 tys. zł, wobec 127.231,6 tys. zł w roku poprzednim. Spadek sprzedaży ogółem o 17%, a w szczególności w produkcji budowlano-montażowej o 17,7% spowodowany był m.in. złymi warunkami atmosferycznymi (śnieżna i wyjątkowo mroźna zima) tak w I jak i w IV kwartale 2010 roku. Niekorzystne warunki atmosferyczne przyhamowały tempo robót budowlanych, a tym samym spowodowały przesunięcie księgowania planowanych przychodów, również z działalności deweloperskiej, na rok 2011. Dodatkowy wpływ na spadek sprzedaży miało zamknięcie nierentownego oddziału Spółki w Niemczech. Decyzja ta jednak wpłynęła na poprawę rentowności sprzedaży ogółem. Spółka w 2010 zwiększyła o blisko 32% sprzedaż w segmencie deweloperskim.

Tabela poniżej prezentuje wartość i dynamikę przychodów ze sprzedaży wg rodzajów w 2009 i 2010 roku.

Poz.	Wartość i dynamika przychodów wg rodzajów	Dane za rok (w zł)		Dynamika
		2010	2009	2010/2009
A	Przychody netto ze sprzedaży ogółem	105 629 759,49	127 231 629,26	-17,0%
I	Przychody netto ze sprzedaży produkcji budowl.-mont.	84 130 822,70	102 285 057,31	-17,7%
II	Przychody netto ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	19 997 759,75	15 184 903,89	31,7%
III	Przychody netto ze sprzedaży - Niemcy	0,00	6 452 247,66	-100,0%
IV	Przychody netto ze sprzedaży pozostałej	1 501 177,04	3 309 420,40	-54,6%

Dominujący udział w sprzedaży mają nadal usługi budowlano-montażowe, które stanowią blisko 80% sprzedaży ogółem Spółki, tak w 2010 jak i w roku poprzednim. Kolejną znaczącą pozycję w strukturze sprzedaży stanowi sprzedaż deweloperska z udziałem blisko 19% w roku 2010, podczas gdy w roku 2009 jej udział wynosił niespełna 12%. Znaczące powiększenie sprzedaży w ramach tego segmentu w przychodach ogółem Spółka planuje w roku 2011. Z uwagi na niezadawalającą rentowność Spółka całkowicie wycofała się z działalności na rynku niemieckim koncentrując swoją działalność głównie na rynku lokalnym tj. województwie lubelskim. Tabela poniżej prezentuje porównanie struktury przychodów ze sprzedaży wg rodzajów w 2009 i 2010 roku.

Poz.	Struktura przychodów wg rodzajów	Dane za rok	
		2010	2009
A	Przychody netto ze sprzedaży ogółem	100,0%	100,0%
I	Przychody netto ze sprzedaży produkcji budowlano-montażowej	79,6%	80,4%

II	Przychody netto ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	18,9%	11,9%
III	Przychody netto ze sprzedaży - Niemcy	0,0%	5,1%
IV	Przychody netto ze sprzedaży pozostałej	1,4%	2,6%

Działalność deweloperską INTERBUD-LUBLIN rozpoczął w 2008 roku, a już w 2009 roku Spółka odnotowała po raz pierwszy przychód ze sprzedaży 72 lokali mieszkalnych o wartości 15.184,9 tys. zł. W roku 2010 roku sprzedano 84 mieszkania o wartości 19.997,8 tys. co stanowi wzrost o 31,7% w stosunku do 2009 r. Spółka dostrzegając ponadprzeciętną rentowność tego segmentu budownictwa i znaczny popyt na lokale mieszkalne na rynku lokalnym planuje dalszy wzrost działalności deweloperskiej w roku 2011 oraz kolejnych latach kosztem malejącego udziału sprzedaży produkcji budowlano-montażowej na zlecenie. Tabela poniżej prezentuje szczegółowe dane ze sprzedaży w segmencie deweloperskim w 2009 i 2010 roku (sprzedaż na budynku C w 2010 r. dotyczy sprzedaży miejsc garażowych).

Projekt	Przychody z działalności deweloperskiej					
	2010			2009		
	wartość zł	lokale	PUM	wartość zł	lokale	PUM
Brzozy I ul. Dunikowskiego, Lublin						
Budynek A	10 044 804	40	2 419	0	0	0
Budynek B	9 850 026	44	2 458	0	0	0
Budynek C	102 930	0	0	15 184 904	72	3 829
Razem	19 997 760	84	4 877	15 184 904	72	3 829

W 2009 oraz w 2010 roku Spółka osiągnęła przychody z działalności deweloperskiej wyłącznie w związku ze sprzedażą mieszkań wybudowanych w ramach projektu Brzozy I zlokalizowanego w Lublinie przy ulicy Dunikowskiego. Poza mieszkaniami wybudowanymi w ramach projektu, o którym mowa powyżej Spółka zamierza w 2011 r. objąć sprzedażą ok. 300 mieszkań budowanych w ramach realizacji innych projektów Spółki (Spółka realizuje obecnie dwa projekty w Lublinie: Brzozy II przy ul. Dunikowskiego – 1 budynek wielorodzinny na 40 mieszkań oraz Botanik II przy ul. Willowej – 3 budynki wielorodzinne na 268 mieszkań).

## 2.1.3 Informacja o rynkach zbytu oraz źródłach zaopatrzenia

### 2.1.3.1 Odbiorcy

Wszystkie obecnie prowadzone przez Spółkę projekty realizowane są na terytorium Polski. Sprzedaż usług budowlano-montażowych na rynku krajowym została zrealizowana w następujących województwach: lubelskim (92,28%), podkarpackim (7,02%), dolnośląskie (0,7%).

Spółka nie posiada ściśle określonego grona odbiorców dla swoich usług i produktów. Spółka pozyskuje większość zleceń drogą uczestnictwa w przetargach, stąd też większość odbiorców to podmioty zobligowane przepisami prawa do ogłaszania przetargów publicznych. Emitent nie jest uzależniony od żadnego z odbiorców usług i produktów Emitenta.

W 2010 roku głównym odbiorcą usług budowlanych, którego udział przekroczył 10% przychodów ze sprzedaży ogółem była Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Lublinie. Wysoki udział podmiotu w przychodach Spółki ogółem (29,37%) wynika z realizacji zamówienia pn.: „Zespół budynków mieszkalno-usługowych”. Spółka informowała o podpisaniu umowy z LSM w Prospekcie Emisyjnym.

### 2.1.3.2 Dostawcy

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

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

Lp.	Nazwa dostawcy	Udział w dostawach	Rodzaj dostarczanych produktów i towarów
1.	Neptun Sp. z o.o.	2,61%	Armatura sanitarna i przemysłowa, systemy grzewcze, materiały budowlane
2.	Fabryka okien Spectrum Sp. z o.o.	1,6%	Stolarka budowlana PCV i aluminium
3.	P.P.M.B. Bosta-Beton Sp. z o.o.	0,62%	Beton towarowy
4.	Porto Dealer Fabryki Drzwi	0,57%	Drzwi do mieszkań, do biur, do budynków użyteczności publicznej
5.	PHMB Stalmet –Lublin Sp. z o.o.	0,50%	Materiały budowlane, wyroby hutnicze
6.	Unimax S.A.	0,49%	Technika grzewcza i sanitarna
7.	HYDROSOLAR Sp. z o.o.	0,44%	Armatura sanitarna, grzewcza, przemysłowa
8.	iNERGIA Sp. z o.o.	0,38%	Artykuły elektrotechniczne i oświetleniowe
9.	SANEA Sp. z o.o.	0,38%	Armatura sanitarna, grzewcza, przemysłowa

Zestawienie głównych dostawców usług budowlanych uszeregowanych według generowanych obrotów prezentuje tabela poniżej.

Lp.	Nazwa Dostawcy	Udział w dostawach	Rodzaj dostarczanych produktów i towarów
1.	„Limbox” Sp. z o.o.	14,65%	Usługi budowlano - montażowe
2.	TELBUD-LUBLIN Sp. z o.o.	13,97%	Usługi budowlano - montażowe
3.	Elpomiar Sp. z o.o.	9,54%	Wykonawstwo i modernizacja instalacji elektrycznych
4.	Przedsiębiorstwo Budowlano-Instalacyjne RURBUD A. Skiba	8,91%	Usługi budowlano-instalacyjne
5.	Movis Sp. z o.o.	4,67%	Usługi budowlano - montażowe
6.	WODROL S.A.	4,05%	Usługi sanitarne
7.	GAZIMEX Ireneusz Gazda	3,17%	Usługi budowlano - montażowe
8.	Delfin Sp. z o.o.	2,95%	Usługi sanitarne
9.	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe POLBUD Jan Starownik	2,86%	Usługi budowlano - montażowe

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

### 2.1.3.3 Znaczący kontrahenci

Według danych za 2010 rok dwa podmioty generowały obrót przekraczający 10 % przychodów ze sprzedaży ogółem. Transakcje z tymi podmiotami miały charakter jednorazowy związany z realizacją konkretnego zadania. Nie istnieje zagrożenie uzależnienia się Spółki od tych podmiotów.

Najwyższy obrót w wielkości dostaw (mierzony udziałem w przychodach ze sprzedaży Spółki) odnotowała „Limbox” Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie z udziałem 14,65%. Pomiedzy Emitentem a Limbox Sp. z o.o. zachodzą powiązania osobowe, które opisane zostały w punkcie *Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki* powyżej.

Drugim podmiotem o znaczącym udziale w wielkości zaopatrzenia (mierzony również udziałem w przychodach ze sprzedaży ogółem) jest firma Telbud-Lublin Sp. z o.o. z udziałem 13,97%. Spółka Telbud jest firmą budowlaną dostarczającą usługi budowlane. Spółka Telbud nie jest w żaden sposób powiązana z Interbud - Lublin S.A.

## 2.2 Informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki

### 2.2.1 Kryterium będące podstawą uznania umowy za znaczącą

Od 1 stycznia 2010 roku do dnia publikacji Prospektu Emisyjnego kryterium uznania umowy za znaczącą stanowiła wartość przekraczająca 5% kapitałów własnych lub kryterium znaczenia danej umowy dla prowadzonej przez Spółkę działalności.

Od dnia dopuszczenia akcji Emitenta do obrotu giełdowego kryterium istotności w odniesieniu do zawieranych umów określone zostało zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych [...] (Rozporządzenie), przy czym w okresie od dnia dopuszczenia akcji Emitenta do obrotu giełdowego do dnia 28 października 2010 r. kryterium uznania umowy za znaczącą stanowiła równowartość 10% przychodów realizowanych przez Emitenta w okresie ostatnich czterech kwartałów, natomiast od dnia rejestracji przez sąd podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii E, tj. od dnia 29 października 2010 r. dla oceny znaczenia zawartych przez umów Spółka stosuje kryterium 10% kapitałów własnych.

### 2.2.2 Umowy znaczące

Umowy znaczące dla działalności Spółki zawarte w okresie objętym sprawozdaniem oraz po dacie bilansowej (do dnia sporządzenia sprawozdania):

Data zawarcia umowy	Strony umowy	Przedmiot umowy	Istotne warunki
---------------------	--------------	-----------------	-----------------

20.04.2010	Zleceniodawca: Gmina Firlej Zleceniobiorca: INTERBUD-LUBLIN S.A.	roboty budowlane operacji Ochrona wód jezior Firlej i Kunów poprzez regulację gospodarki wodno-ściekowej na terenie gminy Firlej	wartość umowy <b>4,2 mln zł netto</b>
09.06.2010	Zleceniodawca: 1 Szpital Wojskowej z Przychodnią SP ZOZ w Lublinie Zleceniobiorca: INTERBUD-LUBLIN S.A.	roboty budowlane polegające na nadbudowie i remoncie byłej przychodni przy ul. M. Curie-Skłodowskiej w Lublinie	wartość umowy <b>4,68 mln zł netto</b>
25.06.2010	Zleceniodawca: Państwowy Instytut Weterynaryjny -Państwowy Instytut Badawczy w Puławach Zleceniobiorca: INTERBUD-LUBLIN S.A.	roboty budowlane polegające na wykonaniu rozbudowy i remontu hotelu PIWet-PIB zlokalizowanego w Puławach przy Al. Partyzantów.	wartość umowy: <b>4,6 mln zł netto</b>
14.10.2010	Zleceniodawca: UAB "WILLEMEN LITHUANIA" Zleceniobiorca: INTERBUD-LUBLIN S.A.	sporządzenie dokumentacji technicznej oraz budowa zespołu 160 apartamentów mieszkalnych o powierzchni 9.000 m2 pum łącznie z garażami i infrastrukturą techniczną zlokalizowane na Litwie (więcej w RB 11/2010 z dnia 14 października 2010 r.)	wartość umowy <b>13,85 mln euro brutto</b>
25.10.2010	Zleceniodawca: MDI Sp. z o.o. Zleceniobiorca: INTERBUD-LUBLIN S.A.	budowa kompleksu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z instalacjami wewnętrznymi, zewnętrznymi, zagospodarowaniem terenu oraz wykonaniem pełnej infrastruktury zewnętrznej w Lublinie. (więcej w RB 13/2010 z dnia 26 października 2010 r.)	wartość umowy <b>18,2 mln zł netto</b>
03.11.2010	Sprzedający: Raiffeisen-Leasing Polska S.A. Kupujący: INTERBUD-LUBLIN S.A.	umowa sprzedaży nieruchomości w Lublinie przy Alei Kraśnickiej, ulicy Gęsiej i ulicy Owczej. Zakup nieruchomości stanowił realizację jednego z celów emisyjnych (więcej RB 16/2010 z dnia 3 listopada 2010 r.)	wartość umowy <b>49,6 mln zł</b>
29.12.2010	Zleceniodawca: INTERBUD-LUBLIN S.A. Zleceniobiorca: Limbex Sp. z o.o.	wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu w stanie deweloperskim budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Lublinie w okolicy ul. Lwowska/Andersa (więcej RB 30/2010 z 29 grudnia 2010 r.)	wartość umowy: <b>17,5 mln zł netto</b>
25.02.2011	Zleceniodawca: INTERBUD-LUBLIN S.A. Zleceniobiorca: Jurand S.C.	Kompleksowe wykonanie, z wyłączeniem stanu zerowego, segmentów od A do F budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Willowej (więcej RB 2/2011 z dnia 25 lutego 2010 r.)	Wartość umowy: <b>11,7 mln zł netto</b>
11.03.2011	Zleceniodawca: INTERBUD-LUBLIN S.A. Zleceniobiorca: Limbex Sp. z o.o.	Kompleksowe wykonanie stanu deweloperskiego budynków mieszkalnych wielorodzinnych (więcej RB 3/2011 z dnia 11 marca 2011 r.)	Wartość umowy: <b>41,3 mln zł netto</b>

Poza umowami wskazanymi powyżej Emitent nie zawierał innych znaczących umów ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji. Jednocześnie Emitentowi nie są znane umowy znaczące dla jego działalności zawarte pomiędzy akcjonariuszami Spółki.

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

W 2010 roku Spółka nie zawarła żadnych istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

## 2.4 Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2010 roku poręczeniach i gwarancjach

### 2.4.1 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Spółkę

W 2010 roku Interbud - Lublin S.A. udzieliła gwarancji na zabezpieczenie kaucji wadialnych, należytego wykonania kontraktów oraz właściwego usunięcia wad i usterek za pośrednictwem banków i instytucji ubezpieczeniowych.

Poniżej zaprezentowano zestawienie poręczeń i gwarancji wadialnych jakie Spółka INTERBUD-LUBLIN S.A. udzieliła w 2010 roku.

Lp	Kontrakt	Inwestor	Data obowiązywania	Kwota (w zł)	Data wystawienia polisy
1	Budowa kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami oraz robotami elektrycznymi - III etap realizacji w miejscowości Stężycza	Gmina Stężycza	02.02.2010-03.03.2010	80 000,00	01.02.2010
2	Termomodernizacja budynku SOMATYK Szpitala Neuropsychiatrycznego w Lublinie	Szpital Neuropsychiatryczny w Lublinie	05.02.2010-06.03.2010	40 000,00	04.02.2010
3	Budowa Centrum Innowacyjno-Wdrożeniowego Nowych Techniki i Technologii w Inżynierii Rolniczej dla Uniwersytetu Przyrodniczego w Lublinie	UP w Lublinie	02.03.2010-30.04.2010	2 000 000,00	26.02.2010
4	Ochrona wód jezior Firlej i Kunów poprzez regulację gospodarki wodno-ściekowej na terenie gminy Firlej oraz budowę drogi gminnej nr 103550L - ulica Spacerowa, Sportowa w Firleju	Gmina Firlej	30.03.2010-30.04.2010	50 000,00	26.03.2010
5	Kompleksowa termomodernizacja Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych nr 1 w Krasnymstawie	Powiat Krasnostawski	07.05.2010-06.06.2010	20 000,00	06.05.2010
6	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami w Kraśniku ul. Ks. Popiełuszki 1b, część C i D	Spółdzielnia Mieszkaniowa METALOWIEC w Kraśniku	22.04.2010-21.06.2010	50 000,00	19.04.2010
7	Budowa Biblioteki Międzyuczelnianej w Stalowej Woli	Gmina Stalowa Wola	10.05.2010-10.07.2010	300 000,00	06.05.2010
8	Budowa Centrum Studiów Inżynierskich Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej w Chełmie - CSI PWSZ w Chełmie - etap I część 1	PWSZ w Chełmie	08.04.2010-06.06.2010	700 000,00	07.04.2010
9	Roboty budowlane polegające na nadbudowie i remoncie byłej przychodni przy M.C. Skłodowskiej 9 w Lublinie	1 Szpital Wojskowy z Przychodnią SPZOZ w Lublinie	21.04.2010-21.06.2010	70 000,00	19.04.2010, 14.05.2010
10	Budowa i remont hotelu PIWET -PIB w Puławach	Państwowy Instytut Weterynaryjny- Państwowy Instytut Badawczy w Puławach	28.05.2010-27.06.2010	100 000,00	25.05.2010

11	Modernizacja kliniki Pneumonologii, Onkologii i Alergologii w SPSK-4 w Lublinie ul. Jaczewskiego 8	SPSK nr 4 w Lublinie	21.06.2010-21.09.2010	250 000,00	16.06.2010 19.07.2010
12	Termomodernizacja budynków Okręgowego Szpitala Kolejowego w Lublinie	OSK SPZOZ Lublin	21.06.2010-21.07.2010	100 000,00	17.06.2010
13	Przebudowa Szpitalnego Oddziału Ratunkowego w ramach projektu : Przebudowa i doposażenie SOR SPSK 4 w Lublinie celem podniesienia jakości i dostępności do świadczeń medycznych w stanie nagłego zagrożenia życia	SPSK nr 4 w Lublinie	28.06.2010-28.07.2010	200 000,00	24.06.2010
14	Budowa budynku Biblioteki głównej przy ul. Akademickiej 15 w Lublinie jako Regionalnego Ośrodka Rolniczej Informacji Naukowej dla Uniwersytetu Przyrodniczego w Lublinie	UP w Lublinie	12.07.2010-11.08.2010	300 000,00	07.07.2010
15	Zaprojektowanie i budowa pod klucz wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą w Zamościu na os. Koszary	Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w Lublinie	21.07.2010-20.08.2010	150 000,00	19.07.2010
16	Wykonanie robót budowlanych związanych z przebudową i rozbudową budynku D-16	SPSK nr 1 w Lublinie	09.08.2010-08.09.2010	250 000,00	05.08.2010
17	Roboty budowlane polegające na remoncie budynku magazynowego nr 39 na potrzeby Rejonowej Bazy Zaopatrzenia Medycznego w 1 Szpitalu Wojskowym z Przychodnią SP ZOZ w Lublinie	1 Szpital Wojskowy z Przychodnią SPZOZ w Lublinie	03.09.2010-03.10.2010	3 500,00	01.09.2010
18	Prace związane z budową lotniska - cz. IV Przebudowa gazociągów wysokiego ciśnienia i metanolociałów oraz gazociągów średniego ciśnienia	Port Lotniczy LUBLIN	30.09.2010-30.11.2010	20 000,00	28.09.2010
19	Prace związane z budową lotniska - cz. II Usunięcie kolizji polegających na przekładce kolektora sanitarnego oraz przebudowa wodociągu	Port Lotniczy LUBLIN	30.09.2010-30.11.2010	100 000,00	28.09.2010
20	Prace związane z budową lotniska - cz. III Przebudowa sieci energetycznej wraz z demontażem istniejącej infrastruktury energetycznej	Port Lotniczy LUBLIN	30.09.2010-30.11.2010	100 000,00	28.09.2010
21	Budowa Laboratorium Budownictwa CSIPWSZ w Chełmie	PWSZ w Chełmie	30.09.2010-30.11.2010	240 000,00	28.09.2010
22	Budowa budynku przedszkola i żłobka przy ul. Wolskiej w Lublinie	Gmina Miasto Lublin	07.10.2010-07.12.2010	250 000,00	05.10.2010
23	Budowa ogrodzenia lotniska wraz z bramami wjazdowymi oraz budowa ogrodzenia na czas trwania prac budowlanych	Port Lotniczy LUBLIN	29.11.2010-29.12.2010	30 000,00	25.11.2010

Dodatkowo w dniu 30 sierpnia 2010 roku Spółka udzieliła poręczenia do weksła in blanco wystawionego przez PRI ENERGOPOL-LUBLIN S.A. na rzecz UNIQUA TU S.A. z tytułu gwarancji ubezpieczeniowej zapłaty wadium w wysokości 700.000,00 zł na rzecz Gminy Puchaczów. Gwarancja była ważna do 29 listopada 2010 roku.

Poniżej zaprezentowano zestawienie udzielonych w 2010 r. przez Spółkę gwarancji ubezpieczeniowych należytego wykonania i usunięcia wad i usterek.

Lp	Kontrakt	Inwestor	Data obowiązywania	Kwota (w zł)	Data wystawienia olisy
1	Wykonanie robót budowlanych Ochrona Wód jezior Firlej i Kur	Gmina Firlej	19.04.2010 - 30.01.2011	257 303,6	16.04.2010
			31.01.2011- 5.01.2016	77 191,08	16.04.2010
2.	Rozbudowa i remont hotelu PIWET – PIB w Puławach	Państwowy Instytut Weterynaryjny- Państwowy Instytut Badawczy w Puławach	25.06.2010- 30.06.201	280 661,44	21.06.2010
			01.07.2011-15.06.2014	84 198,43	21.06.2010
3	Budowa toalet w Leroy Merlin w Galerii Handlowej	Leroy Merlin Inwestycje	30.09.2010-14.10.2013	12 810,00	17.10.2010

Oprócz poręczenia do weksła in blanco udzielonego PRI Energopol –Lublin S.A. w 2010 roku Spółka nie udzieliła żadnych poręczeń i gwarancji podmiotom powiązanym.

#### 2.4.2 Poręczenia i gwarancje udzielone Spółce

Poniżej przedstawiono zestawienie poręczeń i gwarancji należytego wykonania kontraktu udzielone Spółce w okresie od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

Lp	Kontrakt	Kontrahent	Data obowiązywania	Kwota (w zł)	Data wystawienia polisy
1	Kompleksowe wykonanie instalacji wentylacji i klimatyzacji na obiekcie Szpital Neuropsychiatryczny im. Prof. M. Kaczyńskiego SPZOZ w Lublinie	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Klima-Went Sp. z o.o.	15.01.2010-15.11.2010	27 565,00	10.02.2010
2	Wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu kompleksowego budynku nr 3 w ramach zadania Botanik 2	Telbud-Lublin Sp. z o.o.	09.03.2010-29.11.2010	415.000,00	30.03.2010

## 2.5 Informacje o kredytach i pożyczkach

W 2010 roku Spółka zaciągnęła następujące umowy kredytowe:

Lp	Data zawarcia umowy	Rodzaj kredytu	Kwota kredytu	Waluta	Wysokość stopy procentowej	Termin wymagalności
1.	21.04.2010	kredyt obrotowy odnawialny	2.000.000,00	PLN	Wibor1M+marża banku	20.04.2011
2.	18.06.2010	kredyt obrotowy nieodnawialny	2.920.000,00	PLN	Wibor6M+marża banku	05.06.2013
3.	09.08.2010	kredyt odnawialny	4.000.000,00	PLN	Wibor1M+marża banku	31.07.2011
4.	09.08.2010	kredyt obrotowy odnawialny	8.000.000,00	PLN	Wibor1M+marża banku	31.07.2011
5.	28.10.2010	kredyt inwestycyjny	32.531.387,00	PLN	Wibor3M+marża banku	27.10.2020
6.	28.10.2010	kredyt obrotowy	8.946.131,48	PLN	Wibor3M+marża banku	28.12.2010
7.	28.12.2010	kredyt obrotowy odnawialny	5.000.000,00	PLN	Wibor1M+marża banku	20.12.2011

Jednocześnie kredyt obrotowy odnawialny zaciągnięty 21 kwietnia 2010 roku (lp. 1 w tabeli powyżej) został w całości spłacony w 2010 roku przed terminem jego wymagalności.

O zaciągniętych kredytach Spółka informowała odpowiednio w Prospekcie Emisyjnym, aneksach do Prospektu oraz raportach bieżących.

W 2010 roku Spółka nie korzystała jak również nie udzieliła żadnych pożyczek.

## 2.6 Istotne zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Poza zawarciem dwóch znaczących umów na podwykonawstwo, o których Emitent informował w punkcie *Umowy znaczącej* powyżej, po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie nastąpiły zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki.

## 3 Sytuacja finansowa Emitenta

### 3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

Poniżej przedstawiono podstawowe wielkości oraz ich dynamikę z rachunku wyników Spółki za lata 2009-2010.

Rachunek wyników (w tys. zł)

Wyszczególnienie	2010	2009	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	105 630	127 232	-17,0%

Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	87 876	113 128	-22,3%
Zysk brutto ze sprzedaży	17 754	14 104	25,9%
Koszty sprzedaży i marketingu	225	0	
Koszty ogólnego zarządu	3 910	3 041	28,6%
Inne koszty operacyjne netto	-337	-238	
Zysk operacyjny	13 955	11 300	23,5%
Przychody finansowe	17	191	-91,1%
Koszty finansowe	1 016	815	24,7%
Zysk przed opodatkowaniem	12 957	10 677	21,4%
Podatek dochodowy	2 463	2 428	1,4%
Zysk netto	10 494	8 249	27,2%
EBIT	13 973	11 491	21,6%
Amortyzacja	385	361	5,4%
EBITA	14 353	11 852	21,1%

W 2010 roku łączne przychody ze sprzedaży wyniosły 105,6 mln zł wobec 127,2 mln zł w 2009 r. (spadek 17,0%). Pomimo spadku sprzedaży Spółka zwiększyła marżę na sprzedaży o 25,9% przy redukcji kosztów sprzedaży o 22,3%. Na zwiększenie rentowności sprzedaży wpływ miały decyzje Spółki o wycofaniu się z rynku w Niemczech (zamknięcie nierentownego oddziału) i zwiększeniu udziału działalności w rosnącym sektorze deweloperskim na rynku lubelskim.

EBIT (zysk przed zapłaceniem odsetek oraz podatku) za rok 2010 wyniósł 14,0 mln zł wobec 11,5 mln zł w roku 2009 i był wyższy w porównywanym okresie o 21,6%.

Spółka wypracowała w 2010 roku zysk netto w wysokości 10,5 mln zł, o 27,2% większy niż w roku poprzedzającym.

Majątek Spółki oraz jego źródła finansowania, strukturę i dynamikę na dzień 31.12.2010 i 31.12.2011 przedstawiono w poniższych tabelach:

#### Bilans (w tys. zł)

Aktywa	2010.12.31	Struktura	2009.12.31	Struktura	Dynamika
Wartości niematerialne i prawne	215	0,1%	269	0,4%	-20,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	1 945	1,3%	2 088	3,2%	-6,9%
Należności długoterminowe	0	0,0%	0	0,0%	
Inwestycje długoterminowe	43 561	28,4%	213	0,3%	20382,7%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 359	0,9%	788	1,2%	72,4%

Razem aktywa trwałe	47 079	30,7%	3 357	5,1%	1302,3%
Zapasy	56 617	36,9%	35 117	53,7%	61,2%
Należności krótkoterminowe	35 933	23,4%	16 086	24,6%	122,9%
Inwestycje krótkoterminowe	9 313	6,1%	9 151	14,0%	1,8%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 528	3,0%	1 731	2,6%	161,6%
Razem aktywa obrotowe	106 391	69,3%	62 085	94,9%	71,2%
Razem aktywa	153 470	100,0%	65 442	100,0%	134,4%

Wartość majątku Spółki wzrosła o 134,4% głównie w wyniku pozyskania środków finansowych z emisji akcji na GPW oraz osiągnięcia w 2010 r. zysku netto. Największy udział (69,3%) miały aktywa obrotowe, w których dominujący udział miały zapasy (36,9%) (głównie nieruchomości tzw. bank ziemi pod działalność deweloperską) oraz należności krótkoterminowe (23,4%). Aktywa trwałe stanowiły 30,7% majątku ogółem a ich wartość w stosunku do roku 2009 wzrosła blisko 13 razy. Najpoważniejszą pozycję aktywów trwałych są inwestycje długoterminowe 28,4%, na które składają się nieruchomości gruntowe zlokalizowane w Lublinie z przeznaczeniem pod zabudowę komercyjno-mieszaniową.

Pasywa	2010.12.31	Struktura	2009.12.31	Struktura	Dynamika
Kapitał podstawowy	702	0,5%	502	0,8%	39,9%
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0,0%	0	0,0%	
Akcje własne	0	0,0%	0	0,0%	
Kapitał zapasowy	38 773	25,3%	6 500	9,9%	496,5%
Kapitał z aktualizacji wyceny	51	0,0%	52	0,1%	-2,1%
Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0,0%	0	0,0%	
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0,0%	-230	-0,4%	
Zysk (strata) netto	10 494	6,8%	8 249	12,6%	27,2%
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0	0,0%	0	0,0%	
Razem kapitał własny	50 020	32,6%	15 072	23,0%	231,9%
Rezerwy na zobowiązania	2 086	1,4%	793	1,2%	163,1%
Zobowiązania długoterminowe	42 475	27,7%	4 087	6,2%	939,3%
Zobowiązania krótkoterminowe	54 031	35,2%	42 959	65,6%	25,6%
Rozliczenia międzyokresowe	4 857	3,2%	2 531	3,9%	91,9%
Razem zobowiązania rezerwy na zobowiązania	103 370	67,4%	50 370	77,0%	105,2%
Razem pasywa	153 470	100,0%	65 442	100,0%	134,4%

W wyniku dokonanej emisji akcji serii E oraz osiągniętego w 2010 r. zysku netto kapitały własne Spółki na koniec 2010 r. wzrosły o 231,9% w stosunku do końca 2009 r., a ich udział w pasywach

wyniósł 32,6% i był większy o blisko 10 pp. od udziału w okresie poprzedzającym. Udział kapitału obcego w finansowaniu aktywów wyniósł 67,4% na koniec 2010 r. i był mniejszy o blisko 10 pp. od analogicznego udziału w okresie poprzedzającym. Udział zobowiązań długoterminowych wyniósł odpowiednio 27,7% i 6,2%. Łącznie udział kapitałów długoterminowych w finansowaniu aktywów wyniósł odpowiednio 60,3% i 29,2%. Należy stwierdzić, że Spółka osiągnęła bardzo bezpieczny poziom finansowania a jej kapitał pracujący netto na koniec 2010 wynosił 47,5 mln zł.

Podstawowe wskaźniki finansowe Spółki za okres 2010-2009 przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2010	2009	Dynamika
Rentowność operacyjna	13,2%	8,9%	48,8%
Rentowność netto	9,9%	6,5%	53,2%
Rentowność aktywów (ROA)	6,8%	12,6%	-45,7%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	21,0%	54,7%	-61,7%
Stopa zadłużenia	67,4%	77,0%	-12,4%
Rotacja należności w dniach	124	46	168,5%
Rotacja zobowiązań w dniach	224	139	61,7%
Wskaźnik płynności	1,97	1,45	36,3%
Liczba akcji	7 016 000	5 016 000	39,9%
Wartość księgowa na 1 akcję w zł	7,13	3,00	137,3%
Zysk na 1 akcję zwykłą	1,50	1,64	-9,0%

Spółka zwraca uwagę na wysoką dynamikę wzrostu rentowności tak na poziomie wyniku operacyjnego (wzrost o 48,8%) jak i na poziomie zysku netto (wzrost o 53,2%). Rentowność sprzedaży netto na poziomie 9,9% przełożyła się na wysoki poziom zwrotu z kapitałów własnych wynoszący 21,0% na koniec 2010 r. Wysoka rotacja należności - 124 dni kompensowana była wysokim poziomem rotacji zobowiązań krótkoterminowych wynoszących - 224 dni. Poziom rotacji jest charakterystyczny dla branży budowlanej, a szczególnie dla robót zleconych w generalnym wykonawstwie. Wskaźnik płynności na koniec 2010 roku osiągnął bardzo bezpieczny poziom wynoszący 1,97.

### **3.2 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za 2010 rok**

W 2010 roku Spółka zanotowała przychody ze sprzedaży w wysokości 105.630 tys. zł, tj. o około 21,6 mln zł mniej niż w analogicznym okresie 2009 roku. Było to związane przede wszystkim z przesunięciem zamknięcia projektu deweloperskiego realizowanego w Lublinie przy ul. Willowej z IV kwartału 2010 r. na przyszły rok obrotowy. Spółka informowała o tym zdarzeniu w raporcie bieżącym nr 27/2010 dotyczącym korekty prognozy wyników, opublikowanym 8 grudnia 2010 roku. Szczegółowe przyczyny przesunięcia zakończenia projektu opisane zostały w punkcie *Prognozy* poniżej.

Dodatkowo, na wynik osiągnięty przez Spółkę w 2010 r. miały miejsce czynniki, które wskazano w punkcie *Struktura sprzedaży Emitenta* tj. złe warunkami atmosferycznymi tak w I jak i w IV kwartale 2010 r. oraz zamknięcie nierentownego oddziału Spółki w Niemczech.

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

Wartości wskaźników bilansu oraz rachunku zysków i strat, które zostały przedstawione w punkcie *Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno - finansowych* należy uznać za prawidłowe. Na dzień 31 grudnia 2010 roku Spółka posiadała dobrą płynność finansową i na bieżąco wywiązywała się z zaciągniętych zobowiązań. Osiągnięte wyniki, a także wartości wskaźników finansowych wskazują na dobrą sytuację finansową Spółki. Zarządzanie zasobami finansowymi w Spółce należy uznać za prawidłowe, kreujące wartość dodaną dla akcjonariuszy.

Kwota limitów bankowych dotyczących kredytów w rachunku bieżącym przyznanych Spółce a przeznaczonych na finansowanie działalności bieżącej na 31 grudnia 2010 roku wynosiła 19.000 tys. zł. Łączne przyznane limity kredytowe i gwarancyjne zarówno bankowe i ubezpieczeniowe dla Spółki na 31 grudnia 2010 roku wynosiły 33.500 tys. zł.

Zagrożenia związane z zasobami finansowymi:

- ryzyko zmian kursów walut (nie występuje w istotnym dla Spółki zakresie - zakupy i sprzedaż oraz inwestycje prowadzone są wyłącznie w walucie krajowej),
- ryzyko zmian stóp procentowych,
- zmiana cen zakupu materiałów.

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

Działania minimalizujące zagrożenia:

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

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

W 2011 r. Spółka nie planuje tak inwestycji kapitałowych jak i nakładów na powiększenie lub modernizację aktywów produkcyjnych. Jednak w przypadku znalezienia atrakcyjnych cenowo i lokalizacyjnie nieruchomości w Lublinie Spółka może dokonać zakupów pod kątem inwestycji długoterminowej lub zasilenia „banku ziemi” finansując je ze środków własnych (zatrzymany zysk netto i amortyzacja).

### 3.5 Prognozy wyników finansowych

W Prospekcie Emisyjnym Spółka opublikowała prognozę wyników finansowych na lata 2010-2011. Prognoza, o której mowa powyżej zakładała osiągnięcie w 2010 r. przychodów ze sprzedaży w wysokości 170 mln zł, zysku operacyjnego (EBIT) w wysokości 20 mln zł oraz zysku netto w kwocie 15 mln zł.

W dniu 8 grudnia 2010 r. Spółka opublikowała raport bieżący nr 27/2010, który zawierał korektę prognozy wyników finansowych na rok 2010 opublikowanej w Prospekcie Emisyjnym (pkt. 13. Dokumentu Rejestrowego). Skorygowana prognoza przewidywała osiągnięcie w 2010 r. przychodów ze sprzedaży w wysokości około 112 mln zł, zysku operacyjnego w wysokości około 12,6 mln zł oraz zysku netto w kwocie 10,170 mln zł.

Zarząd Spółki podjął decyzję o obniżeniu prognoz przychodów i wyników finansowych z uwagi na przesunięcie zamknięcia budynku nr 2 w ramach projektu „Botanik II” projektu deweloperskiego z IV kwartału 2010 r. na przyszły rok obrotowy, co spowodowało niezrealizowanie założeń Spółki w odniesieniu do przychodów ze sprzedaży w zakresie budownictwa mieszkaniowego wykazywanych w rachunku zysków i strat w 2010 roku, zamieszczonych w Prospekcie Emisyjnym w pkt. 13.1.2 Dokumentu Rejestracyjnego tiret 7. Dokonane przesunięcie wynikało z niewywiązania się przez dostawcę energii elektrycznej z wykonania powierzonego zadania w planowanym i uzgodnionym terminie w odniesieniu do budynku mieszkalnego stanowiącego część inwestycji przewidzianej do sprzedaży w 2010 r. W związku z tym Spółka nie była w stanie dokonać sprzedaży zaplanowanych mieszkań do końca 2010 r., co oznaczało korektę z tego tytułu w założonym planie finansowym w IV kwartale 2010 r. w wysokości 28.880 tys. zł.

Dodatkowym powodem wpływającym na korektę prognoz było niezrealizowanie w 2010 roku nowych projektów pozyskiwanych w drodze przetargów i robót zleconych, o których mowa w Prospekcie Emisyjnym w pkt. 13.1.2 Dokumentu Rejestracyjnego tiret 3, przy jednoczesnym przedłużaniu się wstępnych negocjacji z potencjalnym nabywcą części (o powierzchni 10.000 m<sup>2</sup>) nieruchomości pod zabudowę wielko kubaturową, zlokalizowanej w Lublinie, na której to części Spółka planuje realizować usługi budowlane jako wykonawca. O nabyciu wymienionej nieruchomości Spółka informowała w raporcie bieżącym numer 16/2010 z dnia 3 listopada 2010 r. Spowodowało to konieczność dokonania korekty prognozy wyniku finansowego w IV kwartale 2010 roku w wysokości 30.000 tys. zł.

Wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę w 2010 roku nie odbiegają w sposób istotny od skorygowanej prognozy finansowej dokonanej w dniu 8 grudnia 2010 roku. Porównanie wybranych elementów rachunków zysków i strat prezentuje poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Wyniki osiągnięte w okresie 1 styczeń 2010 r. - 31 grudzień 2010 r. (w tys. zł)	Prognoza z dnia 08 grudnia 2010 r. (w tys. zł)	Realizacja prognoz
Przychody ze sprzedaży	105.630	112.120	94,2 %
Zysk operacyjny	13.955	12.650	110,3 %
Zysk netto	10.494	10.170	103,2 %

### **3.6 Wykorzystanie środków z emisji**

W ramach przeprowadzonej oferty publicznej spółka INTERBUD-LUBLIN S.A. planowała pozyskać środki finansowe na poziomie 30-35 mln zł. W pierwszej kolejności Spółka planowała wykorzystać wpływy z oferty publicznej akcji serii E na powiększenie kapitału obrotowego. W zależności od wielkości pozyskanych środków Spółka planowała przeznaczyć na ten cel maksymalnie 15 mln zł. Ponadto celem emisji było powiększenie zasobów „banku ziemi” poprzez zakup gruntów zlokalizowanych w Lublinie pod zabudowę wielorodzinną (szacunkowa wartość wydatków około 5 mln zł) oraz zakup gruntów pod nieruchomości komercyjne (wpływ z emisji od 5 do 10 mln zł). Kolejnym celem był zakup żurawia wieżowego oraz zakup dźwigu samojezdnego.

Z tytułu przeprowadzenia emisji akcji serii E, Spółka uzyskała 30 mln zł. Do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. zrealizowała zdecydowaną większość z zakładanych sobie celów. W ramach powiększania zasobów „banku ziemi” Spółka zakupiła dwie działki w rejonie osiedla „Brzozy” (wzdłuż ul. Dunikowskiego w Lublinie). Łączna powierzchnia zakupionych działek pod planowaną zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wynosi 30.317 m<sup>2</sup>. Koszt zakupu obu działek to 6,9 mln zł. Poza realizacją własnych projektów w zakresie budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego Spółka planowała rozpocząć działalność w zakresie realizacji projektów komercyjnych. W związku z tym Spółka zakupiła grunt pod budowę nieruchomości komercyjnej o łącznej powierzchni 155.207 m<sup>2</sup> o czym informowała publikując raport bieżący nr 16/2010. Nabyte nieruchomości położone są w Lublinie przy Alei Kraśnickiej, ulicy Gęsiej i Owczej. Koszt zakupu gruntów wyniósł 49,6 mln zł, z czego 8,1 mln zł pochodziło z środków z emisji akcji. Środki w wysokości 15 mln zł zostały przeznaczone na powiększenie kapitału obrotowego, a 1,85 mln zł zostały wydatkowane na pokrycie kosztów emisji.

W związku z powyższym, do dnia przekazania niniejszego Sprawozdania Emitent wykorzystał całość środków pieniężnych pozyskanych w drodze emisji akcji serii E.

Z uwagi na fakt, iż Emitent pozyskał w drodze oferty publicznej środki pieniężne w wysokości 30 mln zł (z planowanych 35 mln zł) Spółka odstąpiła od realizacji celu związanego z zakupem urządzeń i maszyn budowlanych.”

## **4 Perspektywy rozwoju Emitenta**

### **4.1 Opis perspektyw rozwoju**

Główne działania INTERBUD-LUBLIN S.A. w najbliższych latach koncentrować się będą na poszerzaniu działalności deweloperskiej na rynku lubelskim. Spółka jeszcze w 2011 planuje powiększenie do 50% udziału tego segmentu w sprzedaży ogółem. W roku 2011 Spółka realizuje dwa projekty w Lublinie: Brzozy II przy ul. Dunikowskiego – 1 budynek wielorodzinny na 40 mieszkań oraz Botanik II przy ul. Willowej – 3 budynki wielorodzinne na 268 mieszkań. Łącznie do końca 2011 powinno zostać przekazanych do użytku ok. 300 mieszkań. Na bazie aktualnie zgromadzonego tzw.

banku ziemi Spółka ma zapewnioną perspektywę kontynuacji działalności deweloperskiej w atrakcyjnych lokalizacjach w Lublinie na co najmniej 4 lata. Realizowana będzie m.in. budowa kolejnych bloków mieszkalnych w ramach projektów Brzozy II i III oraz Botanik III. Ponadto Spółka planuje rozpoczęcie w perspektywie niespełna 2 lat kolejnego projektu deweloperskiego w szybko rozwijającej się dzielnicy Felin.

Pozostała działalność Spółki koncentrować się będzie na pozyskiwaniu głównie od inwestorów prywatnych nowych kontraktów budowlanych, na obszarze województwa lubelskiego, w ramach generalnego wykonawstwa lub poprzez udział w konsorcjach. Spółka będzie opierała się na własnej kadrze menadżerskiej i inżynierskiej elastycznie dopasowując potencjał wykonawczy do zakresu realizowanych kontraktów i projektów deweloperskich poprzez poszerzanie współpracy z grupą sprawdzonych i doświadczonych podwykonawców budowlanych.

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

## **4.2 Strategia Interbud-Lublin S.A.**

Do najistotniejszych elementów działań strategicznych Emitenta na lata 2010-2012 należą:

- ewolucja modelu biznesowego od firmy typowo wykonawczej realizującej projekty głównie przy wykorzystaniu własnych pracowników i sprzętu, w kierunku firmy inżynierskiej, ukierunkowanej na rozwój poprzez projektowanie i zarządzanie realizacjami inwestycji jako generalny wykonawca lub lider konsorcjum, we współpracy ze sprawdzonymi podwykonawcami. Realizacja tego zamierzenia strategicznego trwa od 2009 roku, czego efektem jest zmniejszenie stanu zatrudnienia i większa współpraca z podwykonawcami. Zapewnia to większą elastyczność działania i mniejsze obciążenie Emitenta kosztami stałymi w przypadku braku nowych zleceń. Jednocześnie przy dużej liczbie dostępnych mniejszych firm budowlanych na rynku lokalnym nie rodzi to ryzyka utraty zdolności produkcyjnych przy wzroście skali działania,
- zapewnienie własnym siłom wykonawczym możliwości realizacji inwestycji poprzez kontynuowanie przedsięwzięć w zakresie realizacji własnych projektów w zakresie budownictwa mieszkaniowego i zdobycie znaczącej pozycji rynkowej na rynku lokalnym w tym zakresie, a także rozpoczęcie realizacji projektów w zakresie nieruchomości komercyjnych (typu galerie handlowe) oraz kompleksowej obsługi jednostek samorządu terytorialnego w województwie lubelskim w zakresie dużych przedsięwzięć infrastrukturalnych,
- kontynuowanie procesu pozyskania nowych gruntów w celu zwiększenia skali działalności i dalszego rozwoju,
- zapewnienie firmie najlepszych warunków finansowania, które umożliwią realizację planów rozwojowych firmy.

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

### **4.3.1 Czynniki zewnętrzne**

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

Należy zauważyć, że polska gospodarka pomimo relatywnie niższych poziomów spadków w porównaniu z innymi krajami europejskimi, może ulec w niedalekiej przyszłości wyhamowaniu ze względu na rosnące koszty obsługi długu publicznego i przewidywane cięcia wydatków w sektorze publicznym oraz spodziewany wzrost obciążeń podatkowych tak osób fizycznych jak i firm.

Koniunktura w branży budowlanej oraz na rynku nieruchomości jest bardzo wrażliwa na zmiany ogólnej koniunktury gospodarczej. Nakłady inwestycyjne w gospodarce rosną dynamicznie wraz z wysokim tempem wzrostu PKB, jednak wykazują tendencję malejącą w ujęciu rocznym, już przy spadku dynamiki PKB poniżej -1% rocznie. Czynnikiem sprzyjającym rozwojowi branży są zwłaszcza relatywnie niskie stopy procentowe i koszty kredytów, aprecjacja złotego, poprawa sytuacji finansowej przedsiębiorstw i wzrost dochodów rozporządzalnych gospodarstw domowych.

Wzrost zadłużenia gospodarstw domowych i przedsiębiorstw, może być czynnikiem ryzyka w przypadku odwrócenia tendencji w koniunkturze. Ograniczenie bieżących dochodów w fazie spowolnionego wzrostu gospodarczego, bezrobocie i zmniejszenie globalnego popytu może bowiem prowadzić do trudności z obsługą zadłużenia oraz w skrajnym przypadku masowym wykorzystywaniem przez kredytujące banki hipotecznych zabezpieczeń kredytów oraz sprzedaż nieruchomości w celu odzyskania zagrożonych należności. Taki wzrost podaży na rynku wtórnym może prowadzić do istotnego obniżenia cen na rynku nieruchomości. Czynnikiem niesprzyjającym obsłudze płatności kredytowych jest także osłabienie złotego i podniesienie kosztów zadłużenia.

Dodatkowo na rynku budowlanym, na którym działa Spółka funkcjonuje bardzo duża liczba podmiotów gospodarczych. Od kilkunastu lat trwa proces restrukturyzacji krajowego rynku usług budowlanych, który polega z jednej strony na powstaniu małych firm świadczących usługi tańsze, coraz lepsze jakościowo z uwagi na specjalizowanie się w bardzo wąskim zakresie prac. Z drugiej zaś strony powstają silne, powiązane kapitałowo grupy, które realizują kompleksowo duże i skomplikowane inwestycje.

### **4.3.2 Czynniki wewnętrzne**

Strategia działania Spółki od samego początku koncentruje się na umacnianiu pozycji na rynku lokalnym i zdobywaniu przewagi konkurencyjnej poprzez wysoką jakość świadczonych usług,

oferowanie kompleksowych rozwiązań, elastyczność oferty, poszerzanie posiadanych kompetencji i budowanie nowych. W przypadku realizacji robót przekraczających możliwości Spółki, przystępuje ona do konsorcjum ubiegającego się o realizację projektu.

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

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

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

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

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

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

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

Należy jednakże zauważyć, że po kryzysie gospodarczym jaki miał miejsce w latach 2008-2009 roku koniunktura w naszej gospodarce ulega poprawie.

#### **4.4.1.2 Ryzyko związane z cenami w budownictwie**

W ostatnich latach zauważalny był silny wzrost cen jednostkowej powierzchni mieszkań i budynków, wynikający zarówno z niedostatecznej oferty rynkowej a tym samym nadmiernego popytu, jak również popychany był przez wzrost cen materiałów i robocizny na rynku krajowym. Doprowadziło to do sytuacji, kiedy ceny osiągnęły poziom nieakceptowany przez część potencjalnych nabywców, eliminując ich z rynku pierwotnego i przenosząc do sfery wtórnego obrotu mieszkaniowego. Sztuczne utrzymanie wysokiego poziomu cen skutkowało w długim okresie występowaniem określonych trudności ze zbytem wybudowanych obiektów (głównie mieszkalnych). Jednakże zauważyć należy, że rynek zareagował zgodnie z typowym przebiegiem cyklu koniunkturalnego, tj. przy spadku popytu z przyczyn cenowych, strona podaźowa rozpoczęła proces obniżki cen oraz wdrożyła rozwiązania pozacenowe sprzyjające implikowaniu sprzedaży.

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

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

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

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

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

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

Na rynku budowlanym, na którym działa Spółka funkcjonuje coraz większa liczba podmiotów gospodarczych. Od kilkunastu lat trwa proces restrukturyzacji krajowego rynku usług budowlanych, który polega z jednej strony na powstaniu małych firm świadczących usługi tańsze, coraz lepsze jakościowo z uwagi na specjalizowanie się w bardzo wąskim zakresie prac. Z drugiej zaś strony powstają silne, powiązane kapitałowo grupy, które realizują kompleksowo duże i skomplikowane

inwestycje. Pod względem cenowym Spółce, jako firmie o średniej wielkości, niejednokrotnie trudno jest konkurować z firmami dużymi, częstokroć wykorzystującymi efekty skali. Z kolei firmy małe nie są konkurencyjne dla Spółki, są natomiast wykorzystywane jako podwykonawcy wyspecjalizowanych robót, co prowadzi do obniżania w ten sposób kosztów działania Spółki.

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

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

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

W razie nieterminowego wykonania przedmiotu umowy wysokość kar umownych wynosi w zależności od przypadku od 0,05% do 0,4% wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki liczony od daty wyznaczonej na zakończenie robót. W przypadku nieterminowego usunięcia wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze końcowym lub w okresie gwarancji lub rękojmi, wysokość kar umownych wynosi z reguły od 0,02% do 0,3% wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad do dnia faktycznego ich usunięcia stwierdzonego protokołem. Wysokość potencjalnych kar umownych, które mogą być naliczane z tego tytułu wynosi 0,05% wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki w usunięciu wady. W przypadku odstąpienia przez zamawiającego od umowy z przyczyn leżących po stronie wykonawcy (Spółki) wysokość kar umownych wynosi co do zasady 10% ceny kontraktowej.

Dodatkową formą zabezpieczenia należytego wykonania poszczególnych umów o roboty budowlane jest udzielone przez Spółkę zabezpieczenie w postaci: gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej oraz kaucji. Zabezpieczenie zwykle wnoszone jest w dniu podpisania umowy i rozliczane po zakończeniu realizacji kontraktu. Wysokość zabezpieczenia uzależniona jest od rodzaju kontraktu. W przypadku gwarancji ubezpieczeniowej jego wysokość kształtuje się zwykle na poziomie 5% ceny kontraktu. W przeważającej większości zawieranych umów zamawiający mają zagwarantowane uprawnienie do dochodzenia od Spółki odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych. W razie sporu z inwestorem co do jakości lub terminowości wykonania robót istnieje ryzyko konieczności wykonania robót poprawkowych w ramach udzielonych przez Spółkę gwarancji jakości. W razie nieterminowego wykonania przedmiotu umowy lub opóźnienia w usunięciu wad i usterek, istnieje także ryzyko obciążenia Spółki karami umownymi. Ryzyko poniesienia z tego tytułu strat zostało przez Spółkę zminimalizowane poprzez ustanowienie dodatkowych zabezpieczeń w postaci wykupionych w firmach ubezpieczeniowych gwarancji ubezpieczeniowych należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek. Na ich podstawie gwarant przejmuje obowiązek zapłaty na rzecz

inwestora (beneficjenta gwarancji) zobowiązań Spółki wynikających z umowy do wysokości określonej w gwarancji.

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

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

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

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

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

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

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

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

Własne projekty w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowane przez Spółkę wymagają zakupu gruntów do ich realizacji. Plan realizacji projektów na najbliższe lata został zabezpieczony dokonanymi już zakupami gruntów w ramach projektu „bank ziemi” realizowanego przez Spółkę. INTERBUD-LUBLIN S.A. planuje nabywanie kolejnych gruntów w celu zabezpieczenia przyszłej działalności. Nie można wykluczyć utrudnień przy rozwoju działalności Spółki w tym zakresie, wynikających z działań konkurencji, barier administracyjnych w zakresie uzyskiwania odpowiednich pozwoleń administracyjnych, braku planów zagospodarowania lub ograniczonej dostępności terenów uzbrojonych w odpowiednią infrastrukturę.

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

Działalność INTERBUD-LUBLIN S.A. prowadzona jest przede wszystkim w oparciu o wiedzę i doświadczenie wysoko kwalifikowanej kadry pracowniczej, w szczególności inżynierskiej.

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

Dodatkowym zagrożeniem w długim okresie może być odpływ wykwalifikowanej kadry pracowników i podwykonawców na rynki europejskie zapewniające wyższe płace i marże, zwłaszcza po zakończeniu recesji na rynkach Unii Europejskiej.

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

#### **4.4.3 Identyfikacja ryzyka finansowego**

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

- ryzyko walutowe,
- ryzyko kredytowe oraz ryzyko stopy procentowej,

Koordinacja zarządzania ryzykiem finansowym należy do Zarządu Spółki.

#### **4.4.3.1 Ryzyko walutowe**

Zmiana kursów walutowych może, w przypadku finansowania zakupu mieszkań kredytami denominowanym w walucie obcej, wpływać niekorzystnie na kształtowanie się popytu na rynku budownictwa mieszkaniowego. Ryzyko to dodatkowo może prowadzić do ograniczenia w dostępności mieszkaniowych kredytów walutowych dla gospodarstw domowych w związku z wdrażaniem rekomendacji Komisji Nadzoru Finansowego w zakresie ustalania zdolności kredytowej przez banki (tzw. Rekomendacja T Komisji Nadzoru Finansowego).

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

#### **4.4.3.2 Ryzyko kredytowe i ryzyko stopy procentowej**

Prowadzenie dotychczasowej działalności przez Spółkę w zakresie realizacji zleconych robót instalacyjno-sanitarnych lub ogólnobudowlanych finansowane było przede wszystkim ze środków własnych. W 2007 roku Spółka rozpoczęła prowadzenie działalności deweloperskiej oraz realizację projektu „bank ziemi”. W związku z powyższym uruchomione zostały kredyty długoterminowe na zakup gruntów pod budowę własnych obiektów mieszkaniowych. Ze względu na rosnącą skalę działania i charakter działalności prawdopodobne jest zwiększenie udziału finansowania zewnętrznego. Wzrosty rynkowych stóp procentowych mogą więc negatywnie oddziaływać na sytuację finansową Spółki. Czynnikiem równoważącym wzrost zadłużenia było podwyższenie kapitałów własnych Spółki w drodze emisji akcji serii E.

## **5 Władze**

### **5.1 Zarząd**

#### **5.1.1 Skład**

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Zarząd Interbud-Lublin przedstawiał się następująco:

Krzysztof Jaworski – Prezes Zarządu

Jacek Drozd – Wiceprezes Zarządu

#### **5.1.2 Opis zmian w składzie Zarządu w 2010 roku**

Od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia 14 lutego 2010 r. Zarząd Emitenta był jednoosobowy.

W dniu 15 lutego 2010 r. uchwałą Rady Nadzorczej został powołany na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz Dyrektora Finansowego Pan Tomasz Grodzki.

Następnie, Rada Nadzorcza Spółki uchwałą z dnia 25 listopada 2010 roku odwołała z dniem 30 listopada 2010 roku Pana Tomasza Grodzkiego z w Spółce pełnienia funkcji, o których mowa powyżej. Jednocześnie Rada Nadzorcza Spółki uchwałą z dnia 25 listopada 2010 roku powołała z dniem 1 grudnia 2010 roku Pana Jacka Drozda do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu oraz Dyrektora Finansowego Spółki.

O zmianach w składzie Zarządu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 25/2010 z dnia 25 listopada 2010 r.

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

### 5.1.3 Wynagrodzenie

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

#### Wynagrodzenie członków Zarządu z tytułu pełnionych funkcji

Wynagrodzenie członków Zarządu [tys. zł]	01.01.-31.12.2010	01.01.-31.12.2009
	wartość przyznanych wynagrodzeń	Wartość przyznanych wynagrodzeń
Krzysztof Jaworski	136	124
Jacek Drozd (członek Zarządu od 01.12.2010)	10	-
Tomasz Grodzki (członek Zarządu od 15 lutego 2010 do 30.11.2010)	103	9 *
<b>Razem</b>	<b>249</b>	<b>133</b>

\*Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji dyrektora finansowego.

## 5.2 Rada Nadzorcza

### 5.2.1 Skład

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2010 r. przedstawiał się w sposób następujący:

Jan Pomorski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Witold Matacz	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Henryk Dąbrowski	Członek Rady Nadzorczej
Mariusz Kicia	Członek Rady Nadzorczej

Agata Matacz

Członek Rady Nadzorczej

Do dnia publikacji raportu rocznego skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

### 5.3 Opis zmian w składzie Rady Nadzorczej w 2010 roku

Rada Nadzorcza, w której skład wchodzi w/w członkowie powołana została w dniu 10 lutego 2010 roku przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, do pełnienia swoich funkcji na okres kadencji. Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa 5 lat.

Skład osobowy Rady Nadzorczej w okresie od 1 stycznia 2010 do 10 lutego 2010 r. przedstawiał się w sposób następujący:

Witold Matacz Przewodniczący Rady Nadzorczej

Aneta Matacz-Jaworska Członek Rady Nadzorczej

Agata Matacz Członek Rady Nadzorczej

#### 5.3.1 Wynagrodzenie

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

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej [tys. zł]	01.01.-31.12.2010			01.01.-31.12.2009		
	Rada Nadzorcza	Umowa o pracę	Razem	Rada Nadzorcza	Umowa o pracę	Razem
Jan Pomorski	21	-	21	-	36	36
Witold Matacz	15	55,3	70,3	3	32,3	35,3
Henryk Dąbrowski	14	-	14	nie dotyczy (powołany w 2010 roku)		
Mariusz Kicia	14	-	14	1	-	1
Agata Matacz	14	3,4	17,4	2	3,6	5,6
<b>Razem</b>	<b>78</b>	<b>58,7</b>	<b>136,7</b>	<b>6</b>	<b>71,9</b>	<b>77,9</b>

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

Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę, odrębnie dla każdej z tych osób, na dzień przekazania raportu rocznego, tj. 21 marca 2011 r. przedstawia się następująco:

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

Rada Nadzorcza					
Lp.	Posiadacz akcji	Ilość akcji ogółem	Akcje uprzywilejowane	Akcje zwykłe	Wartość nominalna akcji (w zł)
1.	Jan Pomorski	0	0	0	0,00
2.	Witold Matacz	3.693.600	3.693.600	0	369.360,00
3.	Mariusz Kicia	0	0	0	0,00
4.	Henryk Dąbrowski	0	0	0	0,00
5.	Agata Matacz	0	0	0	0,00

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

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

## 5.5 Umowy z osobami zarządzającymi

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

## 6 Akcje i akcjonariat

### 6.1 Kapitał zakładowy

#### Kapitał zakładowy INTERBUD-LUBLIN S.A.

W dniu 23 lutego 2010 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. NWZ podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii E, w sprawie zmian Statutu Spółki oraz o wyłączeniu prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, a także podjęto uchwałę w sprawie dematerializacji akcji serii D i E oraz praw do akcji serii E, ubiegania się o przez Spółkę o ich dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym oraz upoważnienia do zawarcia umowy o rejestrację akcji w depozycie papierów wartościowych. Zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, o której mowa powyżej kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 501.600,00 zł do kwoty nie większej niż 701.600,00 zł, to jest o kwotę nie mniejszą niż 0,10 zł i nie większą niż 200.000,00 zł. Ustalono, że podwyższenie kapitału zakładowego

Spółki odbędzie się przez emisję nie mniej niż 1 i nie więcej niż 2.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

W dniu 16 czerwca 2010r. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła Prospekt Emisyjny związany z ofertą publiczną 2.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii E z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowym akcjonariuszom. W dniach 21 - 27 września 2010 roku przeprowadzono zapisy na akcje serii E. W dniu 29 września 2010 roku Zarząd Spółki dokonał przydziału 2.000.000 akcji serii E.

W dniu 29 października 2010 r. zarejestrowana została przez sąd zmiana wysokości kapitału zakładowego Spółki w wyniku jego podwyższenia w drodze emisji akcji serii E.

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

Struktura kapitału zakładowego INTERBUD-LUBLIN S.A. na dzień 31 grudnia 2010 r. została zaprezentowana poniżej:

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

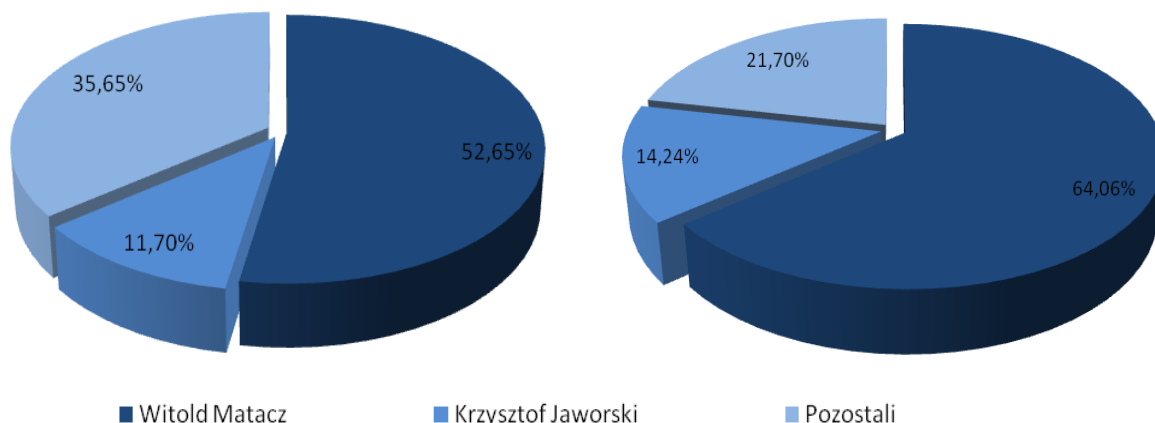
## 6.2 Akcjonariat

Struktura akcjonariatu INTERBUD-LUBLIN S.A. na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawiała się następująco:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Witold Matacz	imiennie uprzywilejowane co do głosu	3.693.600	52,65%	7.387.200	64,06%
Krzysztof Jaworski	imiennie uprzywilejowane co do głosu	820.800	11,70%	1.641.600	14,24%
Pozostali	na okaziciela	2.501.600	35,66%	2.501.600	21,70%
<b>Razem</b>	-	<b>7.016.000</b>	<b>100%</b>	<b>11.530.400</b>	<b>100%</b>

**UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM**

**UDZIAŁ W GŁOSACH**



Do dnia przekazania niniejszego Sprawozdania tj. do dnia 21 marca 2011 r. nie miały miejsca żadne zmiany w stanie posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy.

### 6.3 Akcje własne

Na dzień 31 grudnia 2010 r. jak i na dzień przekazania niniejszego Sprawozdania Spółka nie posiadała akcji własnych.

W trakcie 2010 r. Spółka nie nabywała oraz nie zbywała akcji własnych.

### 6.4 Umowy dotyczące akcjonariuszy i obligatariuszy

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

## 7 Pozostałe informacje

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

Na dzień 31 grudnia 2010 r., jak również na dzień przekazania niniejszego sprawozdania do wiadomości publicznej Interbud - Lublin S.A. lub jednostka od niego zależna nie był ani nie jest stroną postępowania toczącego się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Interbud - Lublin S.A. lub jednostki od niego zależnej, którego wartość stanowi, co najmniej 10 % kapitałów własnych Interbud - Lublin S.A. Jednocześnie Interbud - Lublin S.A. lub jednostka od niego zależna nie był lub ani nie jest również stroną dwu lub więcej postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań oraz

wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Interbud - Lublin S.A.

Na dzień przekazania niniejszego Sprawozdania przeciwko Spółce INTERBUD-LUBLIN S.A. toczy się postępowanie o ogłoszenie upadłości Spółki. Powództwo zostało wniesione do Sądu Rejonowego – Sądu Gospodarczego w Lublinie, XVIII Wydział Gospodarczy do spraw upadłościowych i naprawczych w dniu 17 września 2010 roku przez Grzegorza Tarasińskiego prowadzącego działalność pod nazwą AMG Biuro Techniczno-Handlowe oraz w dniu 28 września 2010 roku przez Ireneusza Gazdę prowadzącego działalność pod nazwą GAZIMEX. Postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 8 października 2010 roku nastąpiło połączenie sprawy wniosku Ireneusza Gazdy ze sprawą wniosku Grzegorza Tarasińskiego.

Grzegorz Tarasiński wnioskuje o wypłatę wymaganych wierzytelności w wysokości 295.000,00 zł. Ireneusz Gazda wnioskuje o wypłatę wymaganych wierzytelności z tytułu umowy z dnia 8 grudnia 2009 roku w wysokości 5.069.588,44 zł, w tym zdaniem Pana Ireneusza Gazdy wierzytelności bezspornej na kwocie 1.207.571,49 zł oraz zwrotu kaucji gwarancyjnej z tytułu umowy z dnia 5 marca 2009 roku w kwocie 8.169,02 zł.

Zdaniem Spółki powództwo jest niezasadne i powinno zostać oddalone. Spółka uważa, iż wybór momentu złożenia wniosków przez obie firmy, który został powiązany z debiutem Spółki na GPW świadczy o tym, iż jest to jedynie próba wywarcia na Spółkę presji, której celem jest osiągnięcie nieuzasadnionych korzyści ekonomicznych i wycofania się z przysługujących Spółce wobec wnioskodawców roszczeń, a nie uzasadniona przesłanka do wszczęcia procedury zmierzającej do ogłoszenia upadłości Spółki.

Informacje o postępowaniu upadłościowym, o którym mowa powyżej zostały przedstawione przez Spółkę w raportach bieżących numer: 5/2010 z dnia 10 października 2010 roku, 7/2010 z dnia 11 października 2010 roku, 12/2010 z dnia 15 października 2010 roku, 19/2010 z dnia 10 listopada 2010 roku.

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

W Spółce nie są prowadzone programy kontroli akcji pracowniczych.

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

Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. oświadcza, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi Rada Nadzorcza w drodze uchwały podjęła w dniu 25 listopada 2010 r. decyzję w sprawie wyboru firmy DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 232, na podmiot uprawniony do badania jednostkowego sprawozdania finansowego INTERBUD-LUBLIN S.A. za rok 2010.

Umowa z podmiotem, o którym mowa powyżej została zawarta w dniu 2 grudnia 2010 roku Umowa została zawarta na czas wykonania jej przedmiotu.

Wynagrodzenie dla biegłego rewidenta, o którym mowa powyżej przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie w zł	Rok 2010	Rok 2009
Wynagrodzenie z tytułu badania sprawozdania finansowego	10.000 zł	10.000 zł
Wynagrodzenie z tytułu sprawdzenia prognozowanych informacji finansowych za lata 2010 i 2011 oraz za wydanie opinii o historycznych informacjach finansowych za lata 2007-2009 reprezentowanych w Prospekcie emisyjnym	25.000 zł	0 zł
<b>Razem wynagrodzenie biegłego rewidenta w okresie</b>	<b>35.0000 zł</b>	<b>10.000 zł</b>

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

#### 7.4 Prace badawczo – rozwojowe

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

#### 7.5 Zatrudnienie

Na dzień 31 grudnia 2010 roku w Spółce było zatrudnionych 101 osób, w tym;

- pracownicy umysłowi                    46 osób;
- pracownicy fizyczni                    55 osób;
- pracownicy młodociani                24 osoby.

Średnie zatrudnienie w osobach i w etatach przedstawiono poniżej:

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w osobach	Przeciętne zatrudnienie w etatach
Pracownicy umysłowi	46	45
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	59	59
Pracownicy młodociani	19	19
<b>Razem</b>	<b>124</b>	<b>123</b>

## 8 Kontakt do Spółki

**INTERBUD-LUBLIN S.A.**  
 ul. Turystyczna 36, 20 - 207 Lublin  
 tel: (081) 746 34 07  
 fax:(081) 746 44 65

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