



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN  
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2013 ROKU**

Lublin, 21 marca 2014 roku

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

**SPIS TREŚCI**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	6
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	7
1. Informacje ogólne.....	7
2. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	9
3. Założenie kontynuowania działalności.....	9
4. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości .....	9
5. Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	20
6. Ważne oszacowania i osądy księgowe .....	22
7. Rzeczowe aktywa trwałe .....	23
8. Wartości niematerialne .....	24
9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych .....	24
10. Wartość firmy .....	24
11. Nieruchomości inwestycyjne .....	25
12. Zapasy.....	25
13. Odroczony podatek dochodowy .....	25
14. Aktywa finansowe .....	26
15. Ryzyko stopy procentowej.....	27
16. Należności handlowe oraz pozostałe należności .....	27
17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	28
18. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych .....	28
19. Kapitał własny .....	28
20. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania .....	29
21. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych.....	29
22. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia .....	30

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

23.	Zobowiązania finansowe .....	30
24.	Przychody ze sprzedaży .....	35
25.	Koszty działalności operacyjnej .....	35
26.	Pozostałe przychody oraz przychody finansowe .....	35
27.	Pozostałe koszty i koszty finansowe .....	36
28.	Podatek dochodowy .....	36
29.	Zobowiązania warunkowe .....	38
30.	Transakcje z jednostkami powiązanymi .....	42
31.	Informacje o wynagrodzeniach i świadczeniach dla kluczowego personelu kierowniczego .....	42
32.	Informacje o pożyczkach dla kluczowego personelu kierowniczego .....	43
33.	Przyszłe minimalne opłaty leasingowe .....	43
34.	Pochodne instrumenty finansowe .....	43
35.	Dywidenda .....	43
36.	Zysk na akcję .....	43
37.	Informacje dotyczące segmentów działalności .....	44
38.	Zdarzenia po dacie bilansowej .....	44

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>Stan na 31.12.2013 roku</b>	<b>Stan na 31.12.2012 roku</b>
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>57 062 679,07</b>	<b>57 147 130,22</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	7	5 538 298,44	6 150 938,22
Wartości niematerialne	8	24 110,52	149 182,72
Wartość firmy	10	1 259 389,71	1 767 694,38
Nieruchomości inwestycyjne	11	49 853 763,40	48 799 860,83
Inwestycje długoterminowe	-	387 117,00	279 454,07
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>122 670 273,37</b>	<b>144 706 732,50</b>
Zapasy	12	68 867 457,88	97 813 286,44
Należności handlowe	16	34 664 677,77	22 737 352,92
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	665 295,92	2 549 546,00
Pozostałe należności	16	8 407 333,31	3 845 714,24
Aktywa z tytułu kontraktów budowlanych	18	7 667 735,22	6 246 672,02
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	2 397 773,27	11 514 160,88
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>179 732 952,44</b>	<b>201 853 862,72</b>
		<b>Stan na 31.12.2013 roku</b>	<b>Stan na 31.12.2012 roku</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>	<b>16</b>	<b>57 874 669,76</b>	<b>57 688 423,12</b>
Kapitał podstawowy	19	701 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	-	28 263 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane	-	28 909 404,86	28 723 158,22
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>121 858 282,68</b>	<b>144 165 439,60</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>59 496 898,85</b>	<b>43 689 308,81</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	21	56 821,00	68 003,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	22	208 267,06	6 023 002,03
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	22	37 526 250,00	36 900 750,00
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	473 304,09	697 553,78
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>62 361 383,83</b>	<b>100 476 130,79</b>
Zobowiązania handlowe	20	30 794 564,33	40 205 835,69
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	23	6 021 619,58	365 199,81
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	23	39 624 019,94	35 210 565,00
Pozostałe zobowiązania	20	2 972 430,31	19 844 566,11
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	21	654 336,00	484 233,00
Pasywa z tytułu wyceny kontraktu	18	0,00	202 991,05
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	22	3 526 670,37	4 162 740,13
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>179 732 952,44</b>	<b>201 853 862,72</b>

Noty przedstawione na stronach od 7 do 45 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

Wyszczególnienie	Nota	12 miesięcy zakończone 31.12.2013 roku	12 miesięcy zakończone 31.12.2012 roku
Przychody netto ze sprzedaży	24	153 317 969,66	134 163 026,06
Koszty działalności operacyjnej	25	140 176 707,73	122 475 951,29
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>13 141 261,93</b>	<b>11 687 074,77</b>
Pozostałe przychody operacyjne	26	6 129 042,80	734 865,55
Koszty zarządu	25	8 009 207,35	6 496 731,84
Koszty sprzedaży	25	849 857,39	788 824,94
Pozostałe koszty operacyjne	27	3 609 191,97	1 624 211,95
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>6 802 048,02</b>	<b>3 512 171,59</b>
Przychody finansowe	26	23 337,69	213 203,48
Koszty finansowe	27	5 728 011,09	5 554 566,42
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>1 097 374,62</b>	<b>-1 829 191,35</b>
Podatek dochodowy	28	402 823,31	-93 878,22
Odpis wartości firmy		508 304,67	0,00
<b>Zysk netto roku obrotowego</b>		<b>186 246,64</b>	<b>-1 735 313,13</b>
<b>Całkowite dochody razem</b>		<b>186 246,64</b>	<b>-1 735 313,13</b>

Noty przedstawione na stronach od 7 do 45 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	12 miesięcy zakończone 31.12.2013 roku	12 miesięcy zakończone 31.12.2012 roku
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>(-) 8 911 901,40</b>	<b>3 578 084,88</b>
Zysk przed opodatkowaniem	589 069,95	(-) 1 829 191,35
Korekty	(-) 9 500 971,35	5 407 276,23
Amortyzacja	937 768,19	851 811,07
Odpis wartości firmy	508 304,67	0,00
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	2 55,69
Odsetki zapłacone	5 553 433,61	5 328 115,38
Wynik z działalności inwestycyjnej	(-) 1 729 126,53	30 058,78
Zmiana stanu rezerw	(-) 994 223,45	266 564,02
Zmiana stanu zapasów	28 945 828,56	(-) 31 557 187,53
Zmiana stanu należności	(-) 6 596 021,55	7 212 904,07
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	(-) 36 009 850,71	25 208 148,75
Zmiana stanu aktywów z tytułu kontraktów długoterminowych	(-) 1 421 063,20	(-) 3 474 558,77
Zmiana stanu pasywów z tytułu kontraktów długoterminowych	(-) 202 991,05	184 276,84
Podatek dochodowy zapłacony	1 506 970,11	(-) 1 845 287,00
Inne korekty	0,00	3 200 174,93
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-3 210 902,34</b>	<b>4 068 132,13</b>
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	23 434,96	26 456,50
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych	3 429 558,37	0,00
Spłata udzielonych pożyczek	0,00	4 000 000,00
Odsetki uzyskane	15 666,09	140 747,40
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	98 611,53
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	(-) 4 235 951,00	0,00
Wydatki na nabycie środków trwałych	(-) 54 613,24	(-) 52 306,17
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	(-) 2 388 997,52	(-) 145 377,13
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>3 006 416,13</b>	<b>2 097 444,37</b>
Kredyty i pożyczki udzielone	19 792 763,11	31 981 931,50
Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli	(-) 5 966,41	(-) 1 999 595,10
Spłaty kredytów i pożyczek	(-) 10 812 770,42	(-) 18 825 960,07
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(-) 421 053,57	(-) 3 497 681,66
Odsetki zapłacone	(-) 5 546 556,58	(-) 5 561 250,30
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>(-) 9 116 387,61</b>	<b>9 743 661,38</b>
<b>(Zmniejszenie)/Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(-) 9 116 387,61</b>	<b>9 743 661,38</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>11 514 160,88</b>	<b>1 772 755,19</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>2 397 773,27</b>	<b>11 514 160,88</b>

Noty przedstawione na stronach od 7 do 45 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Stan na 1 stycznia 2012 roku wg MSR zgodnie ze sprawozdaniem na 31.12.2012</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>32 963 097,70</b>	<b>61 928 362,60</b>
Korekty dotyczące 2011 roku			-468 555,78	-468 555,78
<b>Stan na 1 stycznia 2012 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>32 494 541,92</b>	<b>61 459 806,82</b>
Dywidenda z zysku za 2011 rok			-2 034 640,00	-2 034 640,00
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku			-1 735 313,13	-1 735 313,13
Inne korekty			-1 430,57	-1 430,57
<b>Stan na 31 grudnia 2012 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>28 723 158,22</b>	<b>57 688 423,12</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2012 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>28 723 158,22</b>	<b>57 688 423,12</b>
Zysk netto za rok 2013			186 246,64	186 246,64
<b>Stan na 31 grudnia 2013 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>28 909 404,86</b>	<b>57 874 669,76</b>

Noty przedstawione na stronach od 7 do 45 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

## **DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE**

### **1. Informacje ogólne**

#### **1.1. Nadanie osobowości prawnej i zakres działalności jednostki dominującej**

„INTERBUD-LUBLIN” SA z siedzibą w Lublinie i została wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego obecnie przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku w dniu 31 grudnia 2007 roku pod numerem KRS 0000296176.

Działalność INTERBUD-LUBLIN nie wymaga posiadania zezwoleń.

Usługi świadczone przez Spółkę obejmują 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:



**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

- 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 na wysypiskach.

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

## **1.2. Przynależność do Grup Kapitałowych**

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

## **1.3. Skład Grupy Kapitałowej**

INTERBUD-LUBLIN Spółka Akcyjna w Lublinie wraz z jednostkami zależnymi:

- RUPES Spółka z o.o. w Lublinie,
  - IB-Nieruchomości Spółka z o.o. w Lublinie,
- tworzy Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN.

## **1.4. Skład Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej jednostki dominującej Grupy Kapitałowej**

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, skład organów zarządzających i nadzorujących jednostki jest następujący:

### **Zarząd**

Krzysztof Jaworski	Prezes Zarządu
Mariusz Sabeł	Członek Zarządu

Rada Nadzorcza Spółki dominującej uchwałą z dnia 28 listopada 2013 roku powołała Pana Mariusza Sabła na Członka Zarządu Spółki INTERBUD-LUBLIN S.A.. Ponadto w dniu 23 grudnia 2013 roku rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. złożył z tym samym dniem Pan Jacek Drozd.

O zmianach w składzie Zarządu Spółka dominującej informowała w raporcie bieżącym nr 29/2013 z dnia 28 listopada 2013 roku, oraz raporcie bieżącym nr 31/2013 z dnia 23 grudnia 2013 roku.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego skład Zarządu nie uległ zmianie.

### **Rada Nadzorcza**

Jan Pomorski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Witold Matacz	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agata Matacz	Członek Rady Nadzorczej

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

Henryk Dąbrowski	Członek Rady Nadzorczej
Jacek Koczwara	Członek Rady Nadzorczej
Maciej Matusiak	Członek Rady Nadzorczej
Włodzimierz Jan Sitko	Członek Rady Nadzorczej

W 2013 roku nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki dominującej. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego raportu okresowego skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej nie uległ zmianie.

## **2. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 21 marca 2014 roku.

## **3. Założenie kontynuowania działalności**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości przez Spółki Grupy Kapitałowej i że nie istnieją przesłanki wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

## **4. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości**

Najważniejsze zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania finansowego przedstawione zostały poniżej. Zasady te stosowane były we wszystkich prezentowanych okresach w sposób ciągły, o ile nie podano inaczej.

### **4.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego**

Niniejsze sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez Unię Europejską („MSSF UE”).

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga ujęcia pewnych znaczących szacunków księgowych. Wymaga również od Zarządu jednostki stosowania własnego osądu przy stosowaniu przyjętych przez Grupę zasad rachunkowości. Zagadnienia, w odniesieniu, do których wymagana jest większa doza osądu, zagadnienia bardziej złożone lub takie, przy których założenia i szacunki są znaczące z punktu widzenia sprawozdania finansowego, ujawnione są w Nocie 6.

Pewne standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów nie są jeszcze obowiązujące dla okresu rocznego kończącego się 31 grudnia 2013 roku i nie zostały zastosowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

### **4.2. Nowe standardy, zmiany i interpretacje**

Zmiany do istniejących standardów opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone przez Unię Europejską (UE) wchodzące w życie w roku 2014

- a) MSSF 13 „Ustalenie wartości godziwej”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- b) Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – Silna hiperinflacja i usunięcie sztywnych terminów dla stosujących MSSF po raz pierwszy, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

2012 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),

- c) Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – Pożyczki rządowe, zatwierdzone w UE w dniu 4 marca 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- d) Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, zatwierdzone w UE w dniu 13 grudnia 2012 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- e) Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - Prezentacja składników pozostałych całkowitych dochodów, zatwierdzone w UE w dniu 5 czerwca 2012 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub po tej dacie),
- f) Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Podatek odroczony: realizacja wartości aktywów, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- g) Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Poprawki do rachunkowości świadczeń po okresie zatrudnienia, zatwierdzone w UE w dniu 5 czerwca 2012 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- h) Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2009-2011)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSR 1, MSR 16, MSR 32 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa, zatwierdzone w UE w dniu 27 marca 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 lub po tej dacie),
- i) Interpretacja KIMSF 20 „Koszty usuwania nadkładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych”, zatwierdzona w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie).

Według szacunków jednostki dominującej, wyżej wymieniony standard i zmiany do standardu nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

#### **4.3. Nowe standardy, zmiany i interpretacje, które zostały opublikowane a nie weszły jeszcze w życie**

Poniżej wskazano standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie:

- a) MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- b) MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- c) MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- d) MSR 27 (znowelizowany w roku 2011) „Jednostkowe sprawozdania finansowe”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

- e) MSR 28 (znowelizowany w roku 2011) „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- f) Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” oraz MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” – objaśnienia na temat przepisów przejściowych, zatwierdzone w UE w dniu 4 kwietnia 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- g) Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” – jednostki inwestycyjne, zatwierdzone w UE w dniu 20 listopada 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- h) Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” – kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, zatwierdzone w UE w dniu 13 grudnia 2012 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- i) Zmiany do MSR 36 „Utrata wartości aktywów” – Ujawnianie wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych, zatwierdzone w UE w dniu 19 grudnia 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- j) Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” – Nowacja instrumentów pochodnych oraz kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń, zatwierdzone w UE w dniu 19 grudnia 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie).

Jednostka dominująca zrezygnowała z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych standardów, zmian do standardów i interpretacji.

#### **4.4. Nowe standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone przez UE**

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez RMSR, z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień 20 marca 2014 roku nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania.

- a) MSSF 9 „Instrumenty finansowe” oraz późniejsze zmiany (nie została określona jeszcze data obowiązującego wejścia w życie),
- b) MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- c) Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub po tej dacie),
- d) Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16, MSR 24 oraz MSR 38) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 lub po tej dacie),
- e) Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 3, MSSF 13 oraz MSR 40) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 lub po tej dacie),

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

- f) Interpretacja KIMSF 21 „Opłaty publiczne” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie).

Według szacunków jednostki dominującej, wyżej wymienione standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na koniec okresu sprawozdawczego.

Jednocześnie nadal poza regulacjami przyjętymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków jednostki dominującej, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

#### **4.5. 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.

#### **4.6. Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych**

##### **(a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji**

Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Grupa prowadzi działalność tj. w walucie funkcjonalnej. Walutą funkcjonalną Grupy jest złoty polski. Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich.

##### **(b) Transakcje i salda**

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na moment początkowego ujęcia na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji.

Na dzień bilansowy:

- wyrażone w walucie obcej pozycje pieniężne przelicza się przy zastosowaniu kursu zamknięcia,
- pozycje niepieniężne wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursu wymiany z dnia transakcji,
- pozycje niepieniężne wyceniane w wartości godziwej w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej.

Zyski i straty z tytułu różnic kursowych powstałe w wyniku rozliczenia transakcji w walucie obcej oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat.

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

Różnice kursowe powstałe na pozycjach niepieniężnych, takich jak instrumenty kapitałowe zaklasyfikowane do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, ujmują się w pozostałych całkowitych dochodach.

#### **4.7. Sprawozdawczość dotycząca segmentów**

Segmenty operacyjne stanowią komponenty jednostki, w stosunku, do których istnieją oddzielne informacje finansowe, służące głównym organom odpowiedzialnym do podejmowania decyzji biznesowych, w tym oceny działalności oraz alokacji zasobów.

Zgodnie z wymogiem „podejścia zarządczego” informacje o segmentach operacyjnych są przedstawiane na tej samej podstawie, co zastosowana do celów sprawozdawczości wewnętrznej dostarczanej Zarządowi (główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych), którego zadaniem jest alokacja zasobów do segmentów działalności i przeprowadzanie oceny ich wyników.

Segmenty operacyjne zostały wyodrębnione z punktu widzenia określonych grup świadczonych usług, mających jednolity charakter.

#### **4.8. 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 rabatowe. 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**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

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

- |                           |                |
|---------------------------|----------------|
| – budynki                 | 2,5% do 10,0%  |
| – środki transportu       | 14,0% do 40,0% |
| – sprzęt komputerowy      | 10,0% do 60,0% |
| – pozostałe środki trwałe | 10,0% do 50,0% |

Amortyzację rozpoczyna się, gdy środek trwałych 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. Test na utratę wartości przeprowadza się i ujmuje ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości zgodnie z zasadami określonymi w Nocie 2.6 „Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych”.

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

Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży/likwidacji są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w rachunku zysków i strat.

#### **4.9. Wartość firmy**

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

#### **4.10. Wartości niematerialne**

Za wartości niematerialne uznaje się możliwe do zidentyfikowania niepieniężne składniki aktywów, nieposiadające postaci fizycznej.

Do wartości niematerialnych zalicza się nabyte oprogramowanie komputerowe.

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

Odpisów amortyzacyjnych od wartości niematerialnych dokonuje się metodą liniową, przez okres przewidywanego użytkowania. Szacowany okres użytkowania dla wartości niematerialnych wynosi od 1 roku do 3 lat.

Amortyzację rozpoczyna się, gdy składnik wartości niematerialnych jest zdalny do użytkowania. Amortyzacji wartości niematerialnych zaprzestaje się, gdy składnik wartości niematerialnych zostaje usunięty z ewidencji bilansowej.

Metoda amortyzacji oraz stawka amortyzacyjna podlegają weryfikacji na każdy dzień bilansowy. Wszelkie wynikające z przeprowadzonej weryfikacji zmiany ujmuje się jak zmianę szacunków prospektywnie.

Składnik wartości niematerialnych usuwa się z ewidencji bilansowej, gdy zostaje zbyty lub, gdy nie oczekuje się dalszych korzyści ekonomicznych z jego użytkowania lub zbycia. Zyski lub straty na usunięciu składnika wartości niematerialnych ustala się jako różnicę pomiędzy przychodami netto ze

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

zbycia (jeżeli występują) i wartością bilansową tych wartości niematerialnych oraz ujmuje w rachunku zysków i strat.

#### **4.11. Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych**

Wartości niematerialne jeszcze nie zdane do użytkowania nie podlegają amortyzacji, lecz są corocznie oraz dodatkowo, gdy występują przesłanki wskazujące na możliwość wystąpienia utraty wartości, testowane pod kątem możliwej utraty wartości. Aktywa podlegające amortyzacji testuje się na utratę wartości, jeżeli występują przesłanki wskazujące na możliwość jej wystąpienia.

Na każdy dzień bilansowy Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN dokonuje przeglądu wartości netto składników majątku trwałego w celu stwierdzenia, czy nie występują przesłanki wskazujące na możliwość utraty ich wartości. W przypadku, gdy stwierdzono istnienie takich przesłanek, szacowana jest wartość odzyskiwania danego składnika aktywów, w celu ustalenia potencjalnego odpisu z tego tytułu. W sytuacji, gdy składnik aktywów nie generuje przepływów pieniężnych, które są w znacznym stopniu niezależnymi od przepływów generowanych przez inne aktywa, analizę przeprowadza się dla grupy aktywów generujących przepływy pieniężne (stanowiących ośrodek generowania środków pieniężnych), do której należy dany składnik aktywów.

Wartość odzyskiwalna ustalana jest jako wyższa z dwóch wartości: wartość godziwa pomniejszona o koszty sprzedaży lub wartość użytkowa. Ta ostatnia wartość odpowiada wartości bieżącej szacunku przyszłych przepływów pieniężnych, które będą generowane przez dany składnik aktywów (lub grupę aktywów stanowiących ośrodek generowania środków pieniężnych), zdyskontowanych przy użyciu stopy dyskonta uwzględniającej aktualną rynkową wartość pieniądza w czasie oraz ryzyko specyficzne dla danego składnika aktywów.

#### **4.12. Nieruchomości inwestycyjne**

Nieruchomości inwestycyjne to grunty utrzymywane w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost ich wartości, a nie w celu sprzedaży po krótkim okresie w ramach zwykłej działalności jednostki. Nieruchomości inwestycyjne początkowo wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Przy początkowej wycenie uwzględnia się koszty przeprowadzenia transakcji.

Na dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne wycenia się w cenie nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy aktualizujące.

#### **4.13. Aktywa finansowe**

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN zalicza swoje aktywa finansowe do następujących kategorii: pożyczki i należności oraz aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Klasyfikacja opiera się na kryterium celu nabycia aktywów finansowych. Zarząd Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN określa klasyfikację swoich aktywów finansowych przy ich początkowym ujęciu.

##### **(a) Pożyczki i należności**

Pożyczki i należności są aktywami finansowymi niebędącymi instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są kwotowane na aktywnym rynku, inne niż:

- aktywa finansowe, które jednostka zamierza sprzedać natychmiast lub w bliskim terminie, które kwalifikuje się jako przeznaczone do obrotu i te, które przy początkowym ujęciu zostały wyznaczone przez jednostkę jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,



**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

- aktywa finansowe wyznaczone przez jednostkę przy początkowym ujęciu jako dostępne do sprzedaży,
- aktywa finansowe, których posiadacz może nie odzyskać zasadniczo pełnej kwoty inwestycji początkowej z innego powodu niż pogorszenie obsługi kredytu, które kwalifikuje się jako dostępne do sprzedaży.

Pożyczki i należności zalicza się do aktywów obrotowych, o ile termin wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Pożyczki i należności wykazuje się według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej

**(b) Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży**

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to instrumenty finansowe niestanowiące instrumentów pochodnych oraz niepodlegające klasyfikacji do pozostałych kategorii aktywów finansowych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wykazuje się po początkowym ujęciu w wartości godziwej, przy czym zyski i straty powstałe na skutek zmian wartości godziwej są ujmowane w innych całkowitych dochodach

**4.14. Utrata wartości aktywów finansowych**

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN dokonuje na każdy dzień bilansowy oceny czy występują obiektywne przesłanki na to, że składnik aktywów finansowych lub grupa aktywów finansowych straciły na wartości.

Jeżeli występują przesłanki wskazujące na możliwość wystąpienia utraty kwota odpisu jest ustalana jako różnica pomiędzy wartością bilansową aktywów, a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych określoną pierwotnie efektywną stopą procentową dla tych aktywów.

W odniesieniu do instrumentów finansowych zaliczonych do kategorii dostępnych do sprzedaży, ustalając czy nastąpiła utrata wartości papierów wartościowych, bierze się pod uwagę znaczący lub przedłużający się spadek wartości godziwej danego papieru wartościowego poniżej jego kosztu, kondycję finansową i możliwości rozwoju emitenta, a także wpływ ogólnej sytuacji gospodarczej i politycznej na perspektywy rozwoju kraju emitenta. Jeżeli takie dowody występują w przypadku aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, łączne dotychczasowe straty – ustalone jako różnica pomiędzy ceną nabycia a aktualną wartością godziwą, pomniejszone o ewentualne straty z tytułu utraty wartości ujęte wcześniej w sprawozdaniu z całkowitych dochodów – wyłącza się z pozostałych dochodów całkowitych i ujmuje je jako stratę.

**4.15. Zapasy**

Do zapasów Grupa Kapitałowa zalicza produkcję w toku, wyroby gotowe i towary. Produkcja w toku jest wyceniana w koszcie wytworzenia i dotyczy niezakończonej budowy obiektów mieszkalnych wraz z gruntami.

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.

Do towarów Grupa zalicza działki, na których planowane są budowy domów mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży.

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

#### **4.16. 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 ciężar wyniku finansowego

#### **4.17. Pozostałe należności**

W pozycji pozostałe należności prezentowane są rozliczenia międzyokresowe i inne należności. 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.

#### **4.18. 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 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.

#### **4.19. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków 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.

#### **4.20. Kapitał własny**

Kapitał własny Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN stanowią:

- kapitał podstawowy
- 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.

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

#### **4.21. 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 tytułu podatku odroczonego dotyczą podatku dochodowego nałożonego przez tę samą władzę podatkową na tego samego podatnika.

#### **4.22. Świadczenia pracownicze**

Zgodnie z zakładowym systemem wynagradzania pracownicy Grupa Kapitałowa 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.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN tworzy rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w oparciu o oszacowania tego typu zobowiązań, na podstawie modelu aktuarialnego. 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.

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

Rezerwy na odprawy emerytalne tworzone są w oparciu o założenia opisane szczegółowo w Nocie 21.

#### **4.23. Rezerwy**

Rezerwy tworzone są, gdy na Spółce 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,
- przyszłe świadczenia na rzecz pracowników, oraz
- koszty restrukturyzacji.

Rezerwy tworzy się na podstawie najlepszych szacunków Zarządu Grupa Kapitałowa 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.

#### **4.24. Kontrakty długoterminowe**

Przychody z wykonywania niezakończonych usług budowlanej ustalane są na dzień bilansowy. Stopień zaawansowania niezakończonych umów budowlanych ustala się metodą kosztową - przychody oblicza się w takim procencie całkowitych przychodów z umowy, jaki procent stanowią dotychczas poniesione koszty wykonywania umowy do sumy dotychczas poniesionych kosztów wykonania umowy i kosztów nieodzownych do pełnego wykonania umowy wynikających z budżetu. Kosztami osiągnięcia tych przychodów są dotychczas poniesione koszty wykonania umowy. W przypadku, kiedy koszty przewyższają przychody (budżetowe) tworzy się rezerwę na niezrealizowaną stratę na kontrakcie.

#### **4.25. Ujmowanie przychodów**

##### **(a) 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 głównych obszarach operacyjnych:

- działalność deweloperska
- działalność usługowa

##### **(b) Przychody finansowe**

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

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

#### **4.26. 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, ujmuje się w pozycji zobowiązań z tytułu leasingu finansowego. Element odsetkowy kosztów finansowych rozlicza się w kosztach w sprawozdaniu z całkowitych dochodów przez okres leasingu w taki sposób, aby uzyskać za każdy okres stałą okresową stopę procentową w stosunku do nieuregulowanej części zobowiązania. Rzeczowe aktywa trwałe nabyte w ramach leasingu finansowego amortyzowane są przez okres użytkowania aktywów lub okres leasingu - w zależności od tego, który z nich jest krótszy.

#### **4.27. 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.

#### **4.28. 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.

### **5. Zarządzanie ryzykiem finansowym**

#### **5.1. 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 (w tym ryzyko zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych, ryzyko walutowe oraz ryzyko cenowe), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności.

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2013 ROKU

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

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

## **5.2. 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.

## **5.3. Ryzyko kredytowe**

Ryzyko kredytowe jest rozumiane jako ryzyko poniesienia strat w wyniku niewywiązania się kontrahenta z zobowiązań wobec Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN lub jako ryzyko spadku wartości ekonomicznej wierzyciela w wyniku pogorszenia się zdolności kontrahenta do obsługi zobowiązań.

Ryzyko kredytowe związane z należnościami handlowymi jest ograniczane przez Zarząd Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN poprzez współpracę z kontrahentami o stabilnej sytuacji finansowej.

## **5.4. Ryzyko utraty płynności**

Z analizy sytuacji finansowej i majątkowej Grupy wynika, że jest ona istotnie narażona na ryzyko utraty płynności. Analizy płynności na podstawie przepływów pieniężnych przedstawiają poniższe tabele.

**Stan na dzień 31.12.2013 roku**

	Kwota
<b>Aktywa</b>	
Lokaty bankowe i rachunki bieżące	2 397 773,27
Należności handlowe	34 664 677,77
<b>Aktywa razem</b>	<b>37 062 451,04</b>
<b>Zobowiązania</b>	
Zobowiązania handlowe	30 794 564,33
Zobowiązania finansowe	83 380 156,58
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>114 174 720,91</b>

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

	Kwota
<b>Luka płynności</b>	<b>(-) 77 112 269,87</b>
<b>Stan na dzień 31.12.2012 roku</b>	
	Kwota
<b>Aktywa</b>	
Lokaty bankowe i rachunki bieżące	11 514 160,88
Należności handlowe	22 737 352,92
<b>Aktywa razem</b>	<b>34 251 513,80</b>
<b>Zobowiązania</b>	
Zobowiązania handlowe	40 205 835,69
Zobowiązania finansowe	78 499 516,84
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>118 705 352,53</b>
<b>Luka płynności</b>	<b>(-) 84 453 838,73</b>

#### **5.5. Zarządzanie kapitałem**

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN uważa za kapitał posiadany kapitał własny. Utrzymywany przez nią kapitał własny spełnia wymogi określone w Kodeksie spółek handlowych oraz w ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, brak jest innych nałożonych zewnętrznie wymogów kapitałowych.

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 oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron.

Podstawowym kryterium doboru instrumentów finansowych oraz ich struktury jest bezpieczeństwo lokat, a w następnej kolejności ich rentowność. Płynne środki finansowe Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN są lokowane w instrumenty krótkoterminowe o wysokiej płynności – lokaty bankowe. Środki lokowane w instrumenty krótkoterminowe utrzymywane są na poziomie zapewniającym spłatę zobowiązań wynikających z bieżącej działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN i pokrycie wydatków inwestycyjnych.

#### **6. 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.

##### *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.

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku stosowane przez Grupę stawki amortyzacji odzwierciedlały okres ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych.

*Kontrakty długoterminowe*

Jednostki Grupy Kapitałowej świadczą usługi długoterminowe. Podstawą dokonywanych szacunków są budżety realizowanych projektów. Na dzień 31 grudnia 2013 roku budżety te odzwierciedlały aktualny stan wiedzy Zarządów spółek Grupy w zakresie kosztów koniecznych do poniesienia do zakończenia kontraktów.

**7. Rzeczowe aktywa trwałe**

Rok zakończony 31.12.2013 roku	Grunty	Budynki	Urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Razem
Wartość księgowa netto na początek okresu	96 100,00	4 715 150,27	389 248,84	778 860,74	171 578,37	6 150 938,22
Zwiększenia	-	-	15 077,10	156 557,46	-	171 634,56
Zmniejszenia	-	-	2 500,00	-	-	2 500,00
Amortyzacja	-	514 900,93	69 262,04	166 678,15	30 933,22	781 774,34
<b>Wartość księgowa netto na koniec roku Stan na 31 grudnia 2013 roku</b>	<b>96 100,00</b>	<b>4 200 249,34</b>	<b>332 563,90</b>	<b>768 740,05</b>	<b>140 645,15</b>	<b>5 538 298,44</b>
Wartość początkowa (brutto)	96 100,00	5 849 839,22	522 695,48	1 034 368,18	222 209,76	7 725 212,64
Umorzenie	-	1 649 589,88	190 131,58	265 628,13	81 464,61	2 186 914,20
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>96 100,00</b>	<b>4 200 249,34</b>	<b>332 563,90</b>	<b>768 740,05</b>	<b>140 645,15</b>	<b>5 538 298,44</b>

Rok zakończony 31.12.2012 roku	Grunty	Budynki	Urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Razem
Wartość księgowa netto na początek okresu	96 100,00	4 919 528,12	623 304,71	666 955,12	236 423,44	6 455 741,10
Zwiększenia	-	350 157,05	2 324,39	511 672,70	16 450,00	967 174,13
Zmniejszenia	-	-	167 409,76	280 236,05	50 898,72	498 544,53
Amortyzacja	-	554 534,90	68 970,50	119 531,03	30 396,35	773 432,78
<b>Wartość księgowa netto na koniec roku Stan na 31 grudnia 2012 roku</b>	<b>96 100,00</b>	<b>4 715 150,27</b>	<b>389 248,84</b>	<b>778 860,74</b>	<b>171 578,37</b>	<b>6 150 938,22</b>
Wartość początkowa (brutto)	96 100,00	5 849 839,22	522 695,48	1 034 368,18	222 209,76	7 725 212,64
Umorzenie	-	1 134 688,95	133 446,64	255 507,44	50 631,39	1 574 274,42
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>96 100,00</b>	<b>4 715 150,27</b>	<b>389 248,84</b>	<b>778 860,74</b>	<b>171 578,37</b>	<b>6 150 938,22</b>

Na środkach trwałych – nieruchomościach ustanowiono zabezpieczenia kredytów. Szczegóły zawarto w notcie 23.



**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

**8. Wartości niematerialne**

<b>Rok zakończony 31.12.2013 roku</b>	<b>Licencje</b>
Wartość księgowa netto na początek okresu	149 182,72
Zwiększenia	29 239,62
Zmniejszenia	-
Amortyzacja	154 311,82
<b>Wartość księgowa netto na koniec roku</b>	<b>24 110,52</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2013 roku</b>	
Wartość początkowa (brutto)	342 428,01
Umorzenie	318 317,49
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>24 110,52</b>

<b>Rok zakończony 31.12.2012 roku</b>	<b>Licencje</b>
Wartość księgowa netto na początek okresu	218 013,31
Zwiększenia	30 047,46
Zmniejszenia	-
Amortyzacja	98 878,05
<b>Wartość księgowa netto na koniec roku</b>	<b>149 182,72</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2012 roku</b>	
Wartość początkowa (brutto)	365 253,71
Umorzenie	216 070,99
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>149 182,72</b>

**9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych**

Spółka nie posiada inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.

**10. Wartość firmy**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Wartość początkowa	1 767 694,38	0,00
Według kosztu	-	1 767 694,38
Skumulowana utrata wartości	508 304,67	-
<b>Stan na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>1 259 389,71</b>	<b>1 767 694,38</b>

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

**11. Nieruchomości inwestycyjne**

Spółka posiada inwestycje w nieruchomości w postaci gruntów.

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Stan na początek roku</b>	<b>48 799 860,83</b>	<b>48 654 483,70</b>
Zwiększenia	2 455 614,66	145 377,13
Zmniejszenia	1 401 712,09	-
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>49 853 763,40</b>	<b>48 799 860,83</b>

Na inwestycjach w nieruchomości ustanowiono zabezpieczenia kredytów. Szczegóły zawarto w nocie 23.

**12. Zapasy**

Na pozycję zapasów składają się następujące tytuły:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Produkcja w toku	9 101 643,39	30 993 648,56
Wyroby gotowe	34 628 305,18	43 435 736,58
Towary	25 137 509,31	23 383 901,30
<b>Razem</b>	<b>68 867 457,88</b>	<b>97 813 286,44</b>

Wyroby gotowe zostały objęte aktualizacją zgodnie z poniższym zestawieniem

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Wyroby gotowe wg kosztu wytworzenia	34 628 305,18	43 671 298,93
Odpisy aktualizujące	-	235 562,35
<b>Wyroby gotowe netto</b>	<b>34 628 305,18</b>	<b>43 435 736,58</b>

Na zapasach ustanowiono zabezpieczenia kredytów. Szczegóły zawarto w nocie 23.

**13. Odroczony podatek dochodowy**

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje się ze sobą, jeżeli istnieje możliwe do 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:

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Uznanie wyniku finansowego</b>		
Rezerwy na świadczenia pracownicze	135 118,00	104 924,00
Kontrakty długoterminowe	-	38 568,30
Rezerwy	579 837,00	474 280,00
Składki ZUS	6 687,00	29 487,00
Strata podatkowa	368 760,00	368 760,00
Zapasy	152 826,60	288 895,60
Pozostałe	5 985,00	47 684,00
Nieopłacone zobowiązania	599 533,00	-
<b>Razem</b>	<b>1 848 746,60</b>	<b>1 352 598,90</b>

<b>Rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>Rok zakończony 31.12.2013</b>	<b>Rok zakończony 31.12.2012</b>
<b>Obciążenie wyniku finansowego</b>		
Środki trwałe	749 296,00	777 416,00
Środki trwałe w leasingu	52 649,00	74 083,00
Odsetki od pożyczki	63 236,00	11 339,00
Kontrakty długoterminowe	1 456 869,69	1 186 867,68
<b>Razem</b>	<b>2 322 050,69</b>	<b>2 050 152,68</b>
<b>Nadwyżka rezerw nad aktywami wykazana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>473 304,09</b>	<b>697 553,78</b>

Poniższa tabela przedstawia wpływ podatku odroczonego na wynik finansowy:

<b>Nadwyżka aktywów nad rezerwami</b>	<b>Rok zakończony 31.12.2013</b>	<b>Rok zakończony 31.12.2012</b>
Stan podatku na początek roku	697 553,78	895 391,00
Stan podatku na koniec roku	473 304,09	697 553,78
<b>Zmiana netto</b>	<b>(-) 224 249,69</b>	<b>197 837,22</b>

#### 14. Aktywa finansowe

##### (a) Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu

Wszystkie aktywa posiadane przez Spółkę są aktywami krótkoterminowymi i wyceniane są według zamortyzowanego kosztu.

	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Należności	43 737 307,00	29 132 613,16
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 397 773,27	11 514 160,88
<b>Razem</b>	<b>46 135 080,27</b>	<b>40 646 774,04</b>

##### (b) Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Grupa Kapitałowa posiada aktywa wycenianych w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2013 roku, które stanowią udzieloną pożyczkę spółce zależnej w wysokości 7 730 822,00 zł wraz z naliczonymi odsetkami w kwocie 322 822,00 zł.

Termin spłaty pożyczki nastąpi w dniu 31 stycznia 2020 roku. Za korzystanie ze skonsolidowanej pożyczki za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 stycznia 2020 roku zostaną naliczone odsetki na

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego powiększonego o 3 punkty procentowe marży.

**15. Ryzyko stopy procentowej**

Poniżej przedstawiona została analiza aktywów finansowych w oparciu o termin zmiany oprocentowania bądź datę zapadalności tych aktywów, w zależności od tego, która z dat jest wcześniejsza. Pozostałe pozycje aktywów finansowych niezaprezentowane w tabelach poniżej, podobnie jak pozycje zobowiązań finansowych (za wyjątkiem zobowiązań z tytułu leasingu finansowego), nie są oprocentowane.

**Wykaz aktywów finansowych na dzień 31 grudnia 2013 roku**

Wyszczególnienie	Razem	Do 1 miesiąca
Lokaty bankowe i rachunki bieżące	2 397 773,27	2 397 773,27

**16. Należności handlowe oraz pozostałe należności**

Należności handlowe oraz pozostałe należności obejmują następujące pozycje:

	31.12.2013	31.12.2012
Należności handlowe brutto	70 314 716,26	58 351 115,37
Odpis aktualizujący wartość należności handlowych	35 650 038,49	35 613 762,45
<b>Należności handlowe netto</b>	<b>34 664 677,77</b>	<b>22 737 352,92</b>
Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe czynne	1 453 384,91	1 886 814,36
Należności z tytułu podatku dochodowego	665 295,92	2 549 546,00
Inne należności	6 306 335,94	383 843,01
<b>Pozostałe należności</b>	<b>8 407 333,31</b>	<b>3 845 714,24</b>

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności przedstawia poniższa tabela:

	31.12.2013	31.12.2012
Stan odpisów na początek okresu	35 613 762,45	11 669 589,62
Utworzone	3 567 469,94	23 955 358,83
Wykorzystane	-	-
Rozwiązane	3 531 193,90	11 186,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>35 650 038,49</b>	<b>35 613 762,45</b>

**Podział należności ze względu na termin zapadalności**

	Rok zakończony 31.12.2013	Rok zakończony 31.12.2012
Należności handlowe ogółem	34 664 677,77	22 737 352,92
<b>Należności przeterminowane</b>	<b>13 774 446,26</b>	<b>6 447 469,62</b>
Analiza wiekowa należności przeterminowanych:		
1 - 60 dni	2 390 820,47	186 741,50
61 - 90 dni	97 073,98	4 627,53
91 - 180 dni	1 767 170,08	55 043,70
Powyżej 181 dni	9 519 381,73	6 201 056,89

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

<b>Razem</b>	<b>13 774 446,26</b>	<b>6 447 469,62</b>
--------------	----------------------	---------------------

**17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują następujące pozycje:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Gotówka w kasie	8 940,73	13 368,53
Rachunki bieżące	1 632 832,54	726 934,64
Lokaty bankowe	756 000,00	10 784 226,22
<b>Razem</b>	<b>2 397 773,27</b>	<b>11 524 529,39</b>

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

W bilansie wycenia się je według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Ich wartość bilansowa przyjmowana jest jako szacunkowa wartość godziwa ze względu na fakt, iż stosowane stopy procentowe oparte są na stawkach rynkowych, a okres zmiany oprocentowania nie przekracza 1 miesiąca. Przeciętny termin wymagalności tych depozytów w 2013 roku wynosił 30 dni (w 2012 roku 30 dni).

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

<b>Umowy w trakcie realizacji na koniec okresu sprawozdawczego:</b>	<b>Stan na 31.12.2013</b>	<b>Stan na 31.12.2012</b>
Naliczone przychody ze sprzedaży wg stopnia zaawansowania umów narastająco od początku realizacji umowy	37 759 565,65	60 648 087,17
Wartość zafakturowanych przychodów ze sprzedaży narastająco od początku realizacji umowy	30 091 830,43	54 604 458,10
Aktywa z tytułu kontraktów długoterminowych	7 667 735,22	6 246 672,02
Pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych	-	202 991,05

**19. Kapitał własny**

<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
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	28 909 404,86	28 723 158,22
<b>Razem</b>	<b>57 874 669,76</b>	<b>57 688 423,12</b>

**Kapitał podstawowy**

Na dzień 31 grudnia 2013 roku kapitał akcyjny INTERBUD-LUBLIN SA wynosił 701 600,00 zł i był podzielony na 7 016 000 akcji o wartości nominalnej 0,1 zł każda. W okresie 2012 i 2013 roku właścicielem akcji Spółki są:

<b>Posiadacz akcji</b>	<b>Liczba akcji</b>	<b>Udział w kapitale</b>	<b>Liczba głosów na</b>	<b>Udział w ogólnej</b>
------------------------	---------------------	--------------------------	-------------------------	-------------------------

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

	[szt.]	zakładowym [%]	WZ [szt.]	liczbie głosów na WZ [%]
Witold Matacz	3 854 006	54,93	7 547 606	65,46
Krzysztof Jaworski	820 800	11,70	1 641 600	14,24
Pozostali	2 341 194	33,37	2 341 194	20,30
<b>Razem</b>	<b>7 016 000</b>	<b>100,00</b>	<b>11 530 400</b>	<b>100,00</b>

**20. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania**

	31.12.2013	31.12.2012
<b>Zobowiązania handlowe</b>	<b>30 794 564,33</b>	<b>40 205 835,69</b>
<b>Razem pozostałe zobowiązania</b>	<b>2 972 430,31</b>	<b>19 844 566,11</b>
Zobowiązania z tytułu pozostałych rozrachunków publiczno - prawnych	1 681 593,72	2 147 472,63
Zaliczki na dostawy	1 088 419,68	11 927 121,32
Zobowiązania z tytułu dywidendy	-	1 103 361,00
Zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	-	4 227 651,00
Pozostałe	202 416,91	438 960,16

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

**21. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych**

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN prowadzi ewidencję rezerw na świadczenia emerytalne oraz nagrody jubileuszowe (świadczenia pracownicze) w oparciu o wycenę aktuarialną sporządzaną na dzień bilansowy przez niezależną firmę doradztwa aktuarialnego.

	31.12.2013	31.12.2012
Ujęcie w sprawozdaniu z całkowitych dochodów zobowiązań z tytułu świadczeń emerytalnych	711 157,00	552 236,00
– krótkoterminowe	654 336,00	484 233,00
– długoterminowe	56 821,00	68 003,00

Parametrami, które mają istotny wpływ na obecną wartość zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych są:

- stopa mobilności (rotacja) pracowników,
- stopa dyskontowa, oraz
- stopa wzrostu płac.

Rezerwy obliczone zostały metodą indywidualną, dla każdego pracownika osobno. Rezerwa wyceniana jest w oparciu o wartość bieżącą przyszłych, długoterminowych zobowiązań z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych. Przewidywana kwota świadczeń emerytalno - rentowych obliczana jest jako iloczyn przewidywanej kwoty podstawy emerytalnej lub rentowej, przewidywanego wzrostu podstawy wymiaru do czasu osiągnięcia wieku emerytalnego oraz współczynnika procentowego uzależnionego od stażu pracy. Przewidywana kwota nagrody jubileuszowej jest obliczana jako iloczyn przewidywanej kwoty podstawy

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

wymiaru nagrody, przewidywanego wzrostu podstawy wymiaru do momentu nabycia praw do nagrody oraz współczynnika procentowego uzależnionego od stażu pracy. Obliczona w powyższy sposób nagroda jest następnie dyskontowana aktuarialnie.

W roku 2013 do wyceny aktuarialnej przyjęto następujące założenia:

Ponadto w kalkulacjach przyjęto następujące założenia:

- ze względu na długi horyzont czasowy rozpatrywanych zobowiązań, założono realną stopę zwrotu z inwestycji na poziomie 4,4% rocznie,
- prawdopodobieństwa zgonu oparto na wskaźnikach umieralności opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny (Trwanie Życia 2012 roku, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, 2012 roku),
- ze względu na brak wyczerpujących historycznych danych dotyczących nabywania prawa do renty inwalidzkiej prawdopodobieństwa inwalidztwa oparto na statystykach dotyczących orzekania grup inwalidzkich przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych,
- stopa wzrostu płac została przyjęta na poziomie 2,4%,
- obliczenia zostały dokonane w złotych polskich.

**Podział zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych**

	31.12.2013	31.12.2012
<b>Długoterminowe</b>	<b>56 821,00</b>	<b>68 003,00</b>
Świadczenia emerytalne	56 821,00	68 003,00
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>654 336,00</b>	<b>484 233,00</b>
Świadczenia emerytalne	37 985,00	23 957,00
Niewykorzystane urlopy	616 351,00	460 276,00
<b>Razem</b>	<b>711 157,00</b>	<b>552 236,00</b>

**22. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia**

	31.12.2013	31.12.2012
Krótkoterminowe		
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>4 162 740,13</b>	<b>3 174 772,92</b>
- utworzenie dodatkowych rezerw	4 811 470,58	1 107 967,21
- rozwiązanie rezerw	5 447 540,34	120 000,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>3 526 670,37</b>	<b>4 162 740,13</b>

**23. Zobowiązania finansowe**

Zobowiązania z tytułu leasingu

Spółka posiada zobowiązania z tytułu leasingu finansowego. Zostały one podzielone na część długoterminową i krótkoterminową:

	Rok zakończony 31.12.2013	Rok zakończony 31.12.2012
Długoterminowe	208 267,06	6 023 002,03
Krótkoterminowe	6 021 619,58	365 199,81
<b>Razem</b>	<b>6 229 886,64</b>	<b>6 388 201,84</b>

Zobowiązania z tytułu kredytów

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

	<b>Rok zakończony 31.12.2013</b>	<b>Rok zakończony 31.12.2012</b>
Długoterminowe	37 526 250,00	36 900 750,00
Krótkoterminowe	39 624 019,94	35 210 565,00
<b>Razem</b>	<b>77 150 269,94</b>	<b>72 111 315,00</b>

**Poniższa tabela przedstawia stan kredytów na dzień 31 grudnia 2013 roku**

Bank	Termin spłaty	Rodzaj kredytu	kwota przysznana	stan na 31.12.2013	Krótkoterminowy	Długoterminowy
ALIOR	30/11/2015	obrotowy	3 000 000,00	3 000 000,00	200 000,00	2 800 000,00
BOŚ S.A.	každorazowo na podstawie dyspozycji Kredytobiorcy	obrotowy	5 000 000,00	5 000 000,00	4 400 000,00	0,00
BOŚ S.A.	10/05/2014	obrotowy	3 000 000,00	600 000,00	600 000,00	0,00
BOŚ S.A.	10/05/2014	obrotowy	2 000 000,00	400 000,00	400 000,00	0,00
BPS SA	27/10/2020	inwestycyjny	32 531 387,00	27 500 750,00	4 024 500,00	23 476 250,00
BPS SA	27/07/2013	rewolwingowy	10 000 000,00	9 500 003,00	2 250 003,00	7 250 000,00
BPS SA	27/07/2013	w rachunku bieżącym	12 000 000,00	6 517 260,24	6 517 260,24	0,00
BPS SA	20/05/2015	rewolwingowy	4 000 000,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
BPS SA	30/12/2013	obrotowy	23 000 000,00	21 232 256,70	21 232 256,70	0,00
			<b>94 531 387,00</b>	<b>77 750 269,94</b>	<b>39 624 019,94</b>	<b>37 526 250,00</b>

**Poniższa tabela przedstawia stan kredytów na dzień 31 grudnia 2012 roku**

Bank	Termin spłaty	Rodzaj kredytu	kwota przysznana	stan na 31.12.2012	Krótkoterminowy	Długoterminowy
BOŚ S.A.	05/06/2013	obrotowy	2 920 000,00	546 000,00	546 000,00	0,00
BOŚ S.A.	každorazowo na podstawie dyspozycji Kredytobiorcy	obrotowy	5 000 000,00	5 000 000,00	600 000,00	4 400 000,00
BOŚ S.A.	10/05/2014	obrotowy	3 000 000,00	1 800 000,00	1 200 000,00	600 000,00
BOŚ S.A.	10/05/2014	obrotowy	2 000 000,00	1 200 000,00	800 000,00	400 000,00
BPS SA	27/10/2020	inwestycyjny	32 531 387,00	31 525 250,00	4 024 500,00	27 500 750,00
BPS SA	27/07/2013	rewolwingowy	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00	0,00
BPS SA	27/07/2013	w rachunku bieżącym	7 000 000,00	0,00	0,00	0,00
BPS SA	20/05/2015	rewolwingowy	4 000 000,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
BPS SA	30/12/2013	obrotowy	23 000 000,00	18 040 065,00	18 040 065,00	0,00
			<b>89 451 387,00</b>	<b>72 111 315,00</b>	<b>35 210 565,00</b>	<b>36 900 750,00</b>



**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

**Zabezpieczenia kredytów przedstawia poniższa tabela:**

Bank	Data umowy	Termin spłaty	Zabezpieczenie kredytów	Rodzaj kredytu	Pozycja zabezpieczana	kwota przyznana	Stan na 31.12.2013 roku
BPS SA	2010-10-28	2020-10-27	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 o łącznej powierzchni opisanych w KW nr LU1I/00045799/2, LU1I/00089159/4LU1I/00042081/5,LU1I/00056793/0, LU1I/00047294/6, LU1I/00203078/8, LU1I/00255707/6, LU1I/00255709/0, LU1I/00086825/3, LU1I/00086827/7, LU1I/00086828/4, LU1I/00175651/3, LU1I/00086826/0, LU1I/00176861/5, LU1I/00190097/2, LU1I/00255706/9, LU1I/00252895/9, LU1I/00211614/7, LU1I/00102980/6,LU1I/00237614/5, LU1I/00188302/6, weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową; pełnomocnictwo do rachunku bieżącego w BPS SA o/Lublin; oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji co do kwoty w trybie art. 97 Prawa bankowego	inwestycyjny	Inwestycje w nieruchomości	32 531 387,00	27 500 750,00
BOŚ SA	2010-12-28	2014-10-30	weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy w BOŚSA, hipoteka umowna kaucyjna do kwoty najwyższej 7.500.000,00 ustanowiona na I miejscu na nieruchomości gruntowej uregulowanej w księdze wieczystej LU1I/00294900/4 działka 1/73 ul. Dunikowskiego 19B	obrotowy	Zapasy	5 000 000,00	4 400 000,00
BOŚ SA	2011-08-16	2014-05-10	weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy w BOŚSA, hipoteka łączna do sumy 4.500.000,00 PLN ustanowiona na I miejscu na nieruchomościach położonych w Lublinie LU1I/00266326/1 działka 107/1, 107/2, 107/3; LU1I/00259853/2 działka 127/1, 127/3, 127/4; LU1I/00280660/8 działka 149/1, 149/3, 149/5, LU1I/00259850/1 działka 184/8, 202/2, 144/1, 144/2, 144/3, 144/4, 144/6; LU1I/00283661/6 działka 160/1,160/3,160/5	obrotowy	Zapasy	3 000 000,00	600 000,00
BOŚ SA	2011-09-05	2014-05-10	weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy w BOŚ SA, hipoteka łączna do sumy 3.000.000,00 PLN ustanowiona na I miejscu na nieruchomościach położonych w Kraśniku LU1K/00034204/7	obrotowy	Zapasy	2 000 000,00	400 000,00
BPS SA	2011-07-28	2016-09-22	Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową, oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji co do kwoty złożone w trybie art. 97 Prawa bankowego, przelew wierzytelności z umowy: 1/06/2011 Z DNIA 02.06.2011 r z LSM Lublin, nr PF.271.2.2011.CT Z DNIA 16.06.2011r. z Gmina Jastków, nr 10/121/LUB/2012 z dnia 14.05.2012 z Henpol Sp. z o.o., nr 191/ZP/RB-2/3522/1/2012 Z DNIA 05.06.2012 z Wojewódzki Szpital Specjalistyczny w Białej Podlaskiej, umowa z dnia 07.02.2012r. z Bougues Immobilieur Polska Sp. z o.o., o generalne wykonawstwo z dnia 02.04.2013r z Nordic Apartments Sp. z o.o.; umowy o generalne wykonawstwo z dnia 04.07.2013r. z Petro Developments Sp. z o.o., hipoteka na nieruchomościach zlokalizowanych przy Al. Kraśnickiej 130A dot. działek nr 4/7, 4/9, 4/10 wpisanej do księgi wieczystej Nr LU1I/00104621/6,	rewolwingowy	Inwestycje w nieruchomości, środki trwałe	10 000 000,00	9 500 003,00

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

BPS SA	2011-07-28	2014-09-22	hipoteka umowna łączna do kwoty 7.000.000,00 zł. ustanowiona na nieruchomościach położonych w Lublinie przy ul. Turystycznej 36 dla której prowadzone są księgi wieczyste Nr LU11/00112397/5, LU11/00217306/7 wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej, hipoteka umowna do kwoty 2.000.000,00 zł. ustanowiona na nieruchomości położonej w Lublinie ul. Relaksowa wg księgi wieczystej LU11/0032571/2, ustanowienie hipoteki umownej do kwoty 6.000.000,00 zł. ustanowionej na udziale 1/2 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Lublinie, ul. Zemborzycka (działek nr 43/5) oraz w takiej samej części we własności budynków i urządzeń znajdujących się na tej działce, należącej do INTERBUD-LUBLIN S.A. księga wieczysta LU11/00140078/8, hipoteka umowna do kwoty 1.600 łączna do kwoty 2.300.000,00 zł. ustanowiona na nieruchomości gruntowej (działka 199/17) położonej w Lublinie, w rejonie ul. Relaksowej księga wieczysta LU11/00322739/0 oraz na nieruchomości gruntowej (działka nr 231/24) położonej w Lublinie, w rejonie ul. Relaksowej księga wieczysta LU11/00170074/9, hipoteka umowna do kwoty 1.600.000,00 zł. ustanowiona na nieruchomości gruntowej składającej się z działek o nr: 14/5, 16/4, 16/6, 17/4, 17/6, położona w Lublinie przy ul. Droga Męczenników Majdanka księga wieczysta nr LU11/00320322/0 (nr księgi ulegnie zmianie z powodu utworzenia nowej księgi), hipoteka umowna do kwoty 4.620.000,00 zł. ustanowiona na nieruchomości gruntowej (działka 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, weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego kredytobiorcy prowadzonego przez Oddział Regionalny w Lublinie Banku BPS S.A., oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, złożone w trybie art. 97 Prawa Bankowego, gwarancja spłaty kredytu BGK w ramach portfelowej linii gwarancyjnej de minimis PLD, w wysokości 9,58% kwoty wykorzystanego kredytu tj. maksymalnie do kwoty 1.150.000,00 zł. Okres obowiązywania gwarancji wynosi od dnia 16-09-2013r. do dnia 22-07-2014 roku	w rachunku bieżącym		12 000 000,00	6 517 260,24
BPS SA	2012-05-21	2015-05-20	hipoteka umowna do kwoty 6.800.000,00 zł na udziale 1/2 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Zemborzyckiej stanowiącej działkę oznaczoną numerem 43/5 oraz na udziale 1/2 części we własności budynków i urządzeń znajdujących się na użytkowanym gruncie stanowiącym własność użytkownika wieczystego Interbud-Lublin SA nr księgi wieczystej LU11/00140078/8, weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową, oświadczenie Kredytobiorcy oraz firmy ENERGOPOL-LUBLIN S.A. - współwłaściciela nieruchomości, o której mowa w § 8 ust.1 pkt 1, o poddaniu się egzekucji wystawione w trybie art.97 Brawa bankowego.	rewolwingowy	Inwestycje w nieruchomości	4 000 000,00	4 000 000,00
ALIOR BANK	2013-11-29	2015-11-30	Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego kredytobiorcy prowadzonego w banku oraz innych rachunków bankowych kredytobiorcy, jakie istnieją oraz jakie zostaną otwarte w banku. Poręczenie Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach portfelowej linii poręczeniowej (PLP) w wysokości 1.800.000,00 PLN z terminem ważności do dnia 29-02-2016 roku.	nieodnawialny	-	3 000 000,00	3 000 000,00
BPS SA	2012-09-19	2014-12-31	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 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 przyrzeczonej umowy	obrotowy	Współfinansowane inwestycje	23 000 000,00	21 232 256,70

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

		<p>sprzedaży działki nr 49 opisanej w KW nr LU11/00102471/5 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 LU11/00102391/0 w zależności od przyporządkowania przez Klienta przedmiotowej działki do danej księgi wieczystej.</p> <p>Cesja praw z polisy ubezpieczenia kredytowej budowy od ryzyk, globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z zawartych przez Kredytobiorcę umów sprzedaży lokali i miejsc parkingowych, zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w RUPES Sp. z o.o. z prawem sprzedaży udziałów w przypadku podjęcia przez Bank BPS SA działań windykacyjnych, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy otwartego w Banku BPS SA Oddział Regionalny w Lublinie oraz od pozostałych rachunków bieżących Kredytobiorcy, w tym rachunku na który będą wpływać od nabywców środki ze sprzedaży lokali i miejsc parkingowych zrealizowanych w ramach kredytowanej inwestycji, weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową, poręczenie wekslowe firmy INTERBUD-LUBLIN S.A. wraz z deklaracją wekslową, oświadczenie Kredytobiorcy i Poręczyciela o poddaniu się egzekucji wystawionej w trybie art. 97 Prawa bankowego.</p>				
RAZEM					94 531 387,00	77 150 269,94

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

**24. Przychody ze sprzedaży**

	<b>Rok zakończony 31.12.2013</b>	<b>Rok zakończony 31.12.2012</b>
Przychody ze sprzedaży produkcji budowlano- montażowej	92 760 047,29	77 571 375,50
Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	59 959 121,98	55 800 070,95
Przychody netto ze sprzedaży pozostałej	598 800,39	791 579,61
<b>Razem przychody ze sprzedaży</b>	<b>153 317 969,66</b>	<b>134 163 026,06</b>

**25. Koszty działalności operacyjnej**

	<b>Rok zakończony 31.12.2013</b>	<b>Rok zakończony 31.12.2012</b>
Amortyzacja	937 768,19	851 811,07
Koszty osobowe	7 071 339,71	7 385 257,04
Inne koszty osobowe	1 350 520,84	1 467 918,24
Materiały i energia	17 604 808,83	16 067 033,95
Opłaty i podatki	569 428,75	264 956,58
Usługi obce	94 948 401,86	96 746 276,99
Inne koszty operacyjne	1 718 442,36	870 635,25
<b>Razem</b>	<b>124 200 710,54</b>	<b>123 653 889,12</b>
Zmiana stanu produktów	25 635 061,93	6 053 659,56
Koszty wytworzenia na własne potrzeby	-	-
Koszty sprzedaży	849 857,39	734.865,55
Koszty ogólnego zarządu	8 809 207,35	6.496 731,84
<b>Koszt działalności operacyjnej</b>	<b>140 176 707,73</b>	<b>122 475 951,29</b>

**26. Pozostałe przychody oraz przychody finansowe**

**Pozostałe przychody**

	<b>Rok zakończony 31.12.2013</b>	<b>Rok zakończony 31.12.2012</b>
Usługi i materiały refakturowane	494 651,35	105 252,79
Zbycie ST i WNiP	21 333,36	-
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	1 508 612,43	428 854,66
Naliczone kary, odszkodowania	186 521,92	33 284,97
Rozwiązanie rezerw	-	120 000,00
Przychód ze sprzedaży działek inwestycyjnych	3 429 468,37	-
Pozostałe	488 455,37	47 473,13
<b>Razem</b>	<b>6 129 042,80</b>	<b>734 865,55</b>

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

**Przychody finansowe**

	<b>Rok zakończony 31.12.2013</b>	<b>Rok zakończony 31.12.2012</b>
Odsetki od lokat i rachunku bieżącego	23 337,69	213 203,48
<b>Razem</b>	<b>23 337,69</b>	<b>213 203,48</b>

**27. Pozostałe koszty i koszty finansowe**

**Pozostałe koszty**

	<b>Rok zakończony 31.12.2013</b>	<b>Rok zakończony 31.12.2012</b>
Darowizny	2 440,00	13 149,07
Strata ze zbycia środków trwałych	-	30 058,78
Koszt sprzedaży działek inwestycyjnych	1 721 675,20	-
Zapłacone kary	99 069,70	109 120,38
Aktualizacja aktywów niefinansowych	90 000,00	991 441,52
Inne, w tym:	1 696 007,07	480 442,20
Wpisy, opłaty sądowe	256 017,91	-
Koszty z refaktur	521 981,38	-
Porozumienia, ugody	918 007,78	-
<b>Razem</b>	<b>3 609 191,97</b>	<b>1 624 211,95</b>

**Koszty finansowe**

	<b>Rok zakończony 31.12.2012</b>	<b>Rok zakończony 31.12.2012</b>
Odsetki	5 721 878,36	5 511 823,56
- od kredytów	4 866 069,06	4 690 526,08
- od leasingu	391 684,16	806 566,38
- od kontrahentów	160 430,35	-
- pozostałe	303 694,79	14 731,10
Różnice kursowe	6 132,73	42 742,86
<b>Razem</b>	<b>5 728 011,09</b>	<b>5 554 566,42</b>

**28. Podatek dochodowy**

Zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce stawka podatkowa obowiązująca w latach 2013 i 2012 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

	<b>Rok zakończony 31.12.2013</b>	<b>Rok zakończony 31.12.2012</b>
--	--------------------------------------	--------------------------------------

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

Podatek dochodowy bieżący	719 419,00	103 788,00
Podatek odroczony	(-) 224 249,69	(-) 197 837,22
Korekty konsolidacyjne	(-) 92 338,00	-
Podatek od dywidendy	-	(-) 171,00
<b>Razem</b>	<b>402 823,31</b>	<b>(-) 93 878,22</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>1 097 374,62</b>	<b>(-) 1 829 191,35</b>
Stawka podatku dochodowego	19,00%	19,00%
<b>Podatek dochodowy według ustawowej stawki podatkowej</b>	<b>208 501,17</b>	<b>(-) 347 546,00</b>
Różnice trwale kosztowe	864 690,21	1 335 093,57
Podatek dochodowy od różnic trwałych kosztowych	164 291,14	253 667,78
Nieutworzone aktywa od strat podatkowych	30 031,00	-
<b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>402 823,31</b>	<b>(-) 93 878,22</b>
<b>Efektywna stawka podatkowa</b>	<b>36,71%</b>	<b>5,13%</b>

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2013 ROKU

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

## 29. Zobowiązania warunkowe

Zarząd spółki dominującej INTERBUD-LUBLIN S.A. (Emitent, Spółka), informuje, iż w dniu 19 września 2012 roku spółka zależna Emitenta - RUPES Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. 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 mocy Umowy Bank udzielił Rupes kredyt obrotowy w wysokości 23 mln zł (Kredyt), z którego środki zostaną wykorzystane przez Kredytobiorcę na współfinansowanie inwestycji polegającej na budowie budynku usługowo-mieszkalnego z garażem podziemnym w Lublinie przy ul. Żwirki i Wigury-Al. Raclawickie. Kredyt został udzielony na okres 16 miesięcy tj. do 30 grudnia 2013 roku. Środki z Kredytu zostały przekazane do dyspozycji Kredytobiorcy w czterech transzach w określonych w Umowie terminach, przy czym uruchomienie kolejnych transz Kredytu uzależnione będzie od m.in. utrzymania dobrej kondycji ekonomiczno-finansowej Kredytobiorcy, prawidłowej obsługi już wykorzystanych części Kredytu oraz udokumentowanie zgodnego z przeznaczeniem wykorzystania uprzednio uruchomionych transz.

Jednocześnie Emitent informuje, iż w dniu 19 września 2012 roku udzielił na rzecz Banku poręczenie wekslowe za zobowiązania Rupes z tytułu opisanej powyżej Umowy (Poręczenie).

## Gwarancje ubezpieczeniowe

W 2013 roku spółka 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 2013 roku oraz do dnia zatwierdzenia raportu rocznego.

Kontrakt	Inwestor	Data obowiązywania	Kwota (zł)	Data wystawienia polisy
Zaprojektowanie i wybudowanie nowej siedziby Komendy powiatowej Policji w Rykach wraz z zapleczem technicznym	Komenda wojewódzka Policji w Lublinie 20-019 Lublin ul. Narutowicza 75	07.12.2012-07.01.2013 08.01.2013-06.03.2013	250 000,00 250 000,00	27.11.2012 02.01.2013
Budowa Innowacyjnego Centrum Patologii i Terapii Zwierząt Uniwersytetu Przyrodniczego przy ul. Głębokiej 30 w Lublinie	Uniwersytet Przyrodniczy w Lublinie Ul. Akademicka 13 Pokój 54 20-950 Lublin	11.01.2013-12.03.2013 11.01.2013-12.04.2013	1 200 000,00	08.01.2013 11.03.2013

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

Kontrakt	Inwestor	Data obowiązywania	Kwota (zł)	Data wystawienia polisy
Budowa zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej w mieście Nałęczów	Gmina Nałęczów ul. Lipowa 3 24-150 Nałęczów	05.02.2013-06.03.2013	50 000,00	04.02.2013
Remont budynku Sądu Okręgowego w Lublinie przy Pl. Czechowicza 1	Sąd Okręgowy w Lublinie ul. Krakowskie Przedmieście 43 20-076 Lublin	25.04.2013-24.05.2013	250 000,00	23.04.2013
Opracowanie dokumentacji, wykonanie robót budowlanych oraz opracowanie dokumentacji rejestracyjnej lądowiska dla śmigłowców przy Wojewódzkim Szpitalu Specjalistycznym w Białej Podlaskiej	Wojewódzki Szpital Specjalistyczny w Białej Podlaskiej 21-500 Biała Podlaska ul. Terebelska 57-65	26.04.2013-25.05.2013	20 000,00	25.04.2013
Wykonanie drogi i parkingu na terenie Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego w Białej Podlaskiej.	Wojewódzki Szpital Specjalistyczny w Białej Podlaskiej 21-500 Biała Podlaska ul. Terebelska 57-65	26.04.2013-25.05.2013	5 000,00	25.04.2013
Przebudowa obiektu nr 2 na terenie Stacji Techniczno-Postojowej Kabaty w Warszawie	Metro Warszawskie Sp. z o.o. Ul. Wilczy Dół 5 02-798 Warszawa	08.05.2013-07.07.2013	200 000,00	06.05.2013
Budowa zajezdni trolejbusowej przy ul. Grygowej w Lublinie	Gmina Lublin Pl. Króla Władysława Łokietka 1 20-109 Lublin	10.05.2013-07.08.2013	750 000,00	09.05.2013
Roboty budowlane polegające na wykonaniu robót budowlano-instalacyjnych realizowanych w ramach Projektu pn.: „Adaptacja oraz wsparcie aparaturowe innowacyjnych laboratoriów naukowo-badawczych Collegium Pathologicum Uniwersytetu Medycznego w Lublinie”	Uniwersytet Medyczny w Lublinie Al. Racławickie 1 20-059 Lublin	08.07.2013-06.09.2013	500 000,00	05.07.2013



**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

Kontrakt	Inwestor	Data obowiązywania	Kwota (zł)	Data wystawienia polisy
Wykonanie robót budowlanych polegających na dokończeniu budowy Centrum Analityczno-Programowego dla Zaawansowanych Technologii Przyjaznych Środowisku w Lublinie – w ramach projektu „Ecotech – Complex – Człowiek, środowisko, produkcja”	Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie 20-031 Lublin Plac Marii Curie-Skłodowskiej 5	11.07.2013-09.10.2013	500 000,00	10.07.2013 04.09.2013
Wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie pomieszczeń części oddziału neurologii w ramach zadania 91339 - modernizacja oddziału neurologii i chirurgii w 1 Wojskowym Szpitalu Klinicznym z Polikliniką SPZOZ w Lublinie Al. Racławickie 23	1 Wojskowy Szpital Kliniczny z Polikliniką Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Lublinie 20-049 Lublin, Al. Racławickie 23	08.08.2013-06.09.2013	40 000,00	07.08.2013
Przebudowa i remont budynku Centrum Obsługi Zwiedzających znajdującego się na terenie Państwowego Muzeum na Majdanku	Państwowe Muzeum na Majdanku ul. Droga Męczenników Majdanka 67	16.10.2013-15.11.2013	35 000,00	14.10.2013
Zaprojektowanie i wybudowanie nowej siedziby Komendy Powiatowej Policji w Rykach wraz z zapleczem technicznym	Komenda Wojewódzka Policji w Lublinie 20-019 Lublin ul. Narutowicza 73	15.11.2013-14.12.2013	350 000,00	14.11.2013
Budowa i modernizacja infrastruktury szkolnej i sportowej w Gminie Firlej	Gmina Firlej 21-136 Firlej ul. Rynek 1	22.11.2013-21.12.2013	200 000,00	21.11.2013
Wykonanie robót budowlanych polegających na dokończeniu budowy Centrum Analityczno-Programowego dla Zaawansowanych Technologii Przyjaznych Środowisku w Lublinie – w ramach projektu „Ecotech – Complex – Człowiek, środowisko, produkcja”	Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie 20-031 Lublin Plac Marii Curie-Skłodowskiej 5	25.11.2013-23.01.2014	500 000,00	22.11.2013

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

Poniżej zaprezentowano zestawienie udzielonych przez Spółkę gwarancji ubezpieczeniowych należytego wykonania i usunięcia wad i usterek w 2013 roku oraz do dnia zatwierdzenia raportu rocznego.

Kontrakt	Inwestor	Data obowiązywania	Kwota (w zł)	Data wystawienia polisy
Budowa trakcji trolejbusowej i zasilania na ulicy Bohaterów Monte Cassino	Przedsiębiorstwo Robót Drogowych Lubartów Spółka Akcyjna ul. Krańcowa 7 21-100 Lubartów ( Lider Konsorcjum )	08.04.2013-09.03.2014	119 782,86	16.04.2013
		10.03.2014-22.02.2017	35 934,86	
Budowa budynku mieszkalnego w Warszawie przy ul. Drzymały 13	PETRO DEWELOPMENT Sp. z o.o. Ul. Jagiello 44 02-495 Warszawa	01.08.2013-01.03.2015	435 000,00	31.07.2013
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	27.08.2013
		08.09.2016-08.09.2019	815 523,45	
Realizacja budynku A1 i A2 w Lublinie przy ul. Ks. Ludwika Zalewskiego	WIKANA Nieruchomości sp. z o.o.	15.11.2013-07.11.2016	364 125,00	16.12.2013
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	07.01.2014-05.02.2015	2 244 000,00	07.01.2014
		06.02.2015-22.01.2020	673 200,00	

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

**30. Transakcje z jednostkami powiązanymi**

Jednostkami powiązanymi z Grupą kapitałową są jednostkami powiązane poprzez członków kluczowego personelu kierowniczego.

Poniżej przedstawiono wykaz transakcje z jednostkami powiązanymi za 2013 roku i na dzień 31 grudnia 2013 roku, obejmowały przychody z transakcji, koszty działalności operacyjnej i rozrachunki.

L.p.	Nazwa jednostki	Należności na dzień 31.12.2013	Zobowiązania na dzień 31.12.2013	Przychody w roku zakończonym 31.12.2013	Koszty w roku zakończonym 31.12.2013
1	LIMBEX Spółka z o.o.	1 188 856,57	7 597 393,81	5 390 991,64	18 540 629,62
2.	PRI ENERGOPOL Sp. z o.o.	30 789,79	331 936,40	325 761,65	3 746 333,78
3.	Kluczowi członkowie kadry kierowniczej spółki NTERBUD-LUBLIN S.A.	927 979,11	-	1 473 645,05	-
<b>Razem</b>		<b>2 147 625,47</b>	<b>7 929 330,21</b>	<b>7 190 398,34</b>	<b>22 286 963,40</b>

Poniżej przedstawiono wykaz transakcje z jednostkami powiązanymi za 2012 roku i na dzień 31 grudnia 2012 roku, obejmowały przychody z transakcji, koszty działalności operacyjnej i rozrachunki.

L.p.	Nazwa jednostki	Należności na dzień 31.12.2012	Zobowiązania na dzień 31.12.2012	Przychody w roku zakończonym 31.12.2012	Koszty w roku zakończonym 31.12.2012
1	LIMBEX Spółka z o.o.	520 656,11	11 320 756,17	4 422 618,20	39 135 343,94
2.	PRI ENERGOPOL Sp. z o.o.	50 500,51	1 746 084,53	281 237,00	4 760 488,09
3.	Kluczowi członkowie kadry kierowniczej spółki NTERBUD-LUBLIN S.A.	235,22	2 239 900,00	178 262,06	0,00
<b>Razem</b>		<b>571 391,84</b>	<b>15 306 740,60</b>	<b>4 882 117,26</b>	<b>43 895 832,03</b>

**31. 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 [w tys. zł]:

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

	<b>Rok zakończony 31.12.2013</b>	<b>Rok zakończony 31.12.2012</b>
Wynagrodzenia	524	504
Premia	-	126
Pozostałe świadczenia	-	-
<b>Razem</b>	<b>524</b>	<b>630</b>

**32. Informacje o pożyczkach dla kluczowego personelu kierowniczego**

W 2013 roku i w 2012 roku nie zostały udzielone żadne pożyczki osobom z kluczowego personelu kierowniczego Spółki.

**33. Przyszłe minimalne opłaty leasingowe**

Opłaty leasingowe uiszczane w ramach leasingu operacyjnego obciążają koszty metodą liniową przez okres leasingu. Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN zawarła trzy umowy leasingowe na zakup samochodów osobowych..

**34. Pochodne instrumenty finansowe**

Na dzień 31 grudnia 2013 roku i na dzień 31 grudnia 2012 roku w Grupie Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN nie występują instrumenty pochodne.

**35. Dywidenda**

Na mocy uchwały nr 5/2013 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 czerwca 2013 roku w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2012 dokonano podziału zysku netto Spółki w kwocie 1.633.484,58 zł, w ten sposób, że kwota 1.289.996,83 zł została przeznaczona na pokrycie straty z lat ubiegłych, zaś pozostałe 343.487,75 zł zysku netto zostało przeznaczone na powiększenie kapitału zapasowego Spółki. Na dzień 31.12.2013 roku nastąpiło rozliczenie dywidendy z akcjonariuszami: Prezesem Zarządu Panem Krzysztofem Jaworskim w kwocie 238 032,00 zł. oraz z Wiceprzewodniczącym Rady Nadzorczej Panem Witoldem Mataczem w kwocie 1 071 144,00 zł. drogą wzajemnej kompensaty.

Zysk netto za okres sprawozdawczy zakończony 31 grudnia 2013 roku Zarząd proponuje przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki.

**36. Zysk na akcję**

Poniższa tabela przedstawia kalkulację zysku na akcję:

	<b>Rok zakończony 31.12.2013</b>	<b>Rok zakończony 31.12.2012</b>
Wynik netto roku obrotowego	186 246,64	(-) 1 735 313,13
Średnia ważona liczba akcji	7 016 000	7 016 000
<b>Podstawowy-/ rozwodniony zysk na akcję</b>	<b>0,03</b>	<b>(-) 0,25</b>

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

**37. Informacje dotyczące segmentów działalności**

Zgodnie z wymogiem „podejścia zarządczego” informacje o segmentach operacyjnych są przedstawiane na tej samej podstawie, co sprawozdawczość wewnętrzna dostarczana Zarządom jednostek Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN (główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych), którego zadaniem jest alokacja zasobów do segmentów działalności i przeprowadzanie oceny ich wyników.

Segmenty operacyjne Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN zostały określone na podstawie rodzaju usług, z tytułu, których segment dany osiąga swoje przychody.

Obecnie Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN analizuje koszty w podziale na poszczególne segmenty. Ponadto Grupa Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN nie przypisuje aktywów oraz zobowiązań do poszczególnych segmentów.

Segmenty operacyjne Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN koncentrują swoją działalność na terenie Polski, aktywa Spółki zlokalizowane są w Polsce.

<b>Segment deweloperski</b>	<b>Rok zakończony 31.12.2013</b>	<b>Rok zakończony 31.12.2012</b>
Przychody ze sprzedaży	59 959 121,98	55 810 766,96
Koszty wytworzenia	49 828 904,08	50 158 933,52
<b>Wynik segmentu</b>	<b>10 130 217,90</b>	<b>5 651 833,44</b>

  

<b>Segment usługowy</b>	<b>Rok zakończony 31.12.2013</b>	<b>Rok zakończony 31.12.2012</b>
Przychody ze sprzedaży	92 760 047,29	77 596 303,07
Koszty wytworzenia	90 333 614,81	71 937 400,88
<b>Wynik segmentu</b>	<b>2 426 432,48</b>	<b>5 658 902,19</b>

  

<b>Segment pozostały</b>	<b>Rok zakończony 31.12.2013</b>	<b>Rok zakończony 31.12.2012</b>
Przychody ze sprzedaży	598 800,39	755 956,03
Koszty wytworzenia	14 188,84	379 616,89
<b>Wynik segmentu</b>	<b>584 611,55</b>	<b>376 399,14</b>

**38. Zdarzenia po dacie bilansowej**

W dniu 9 stycznia 2014 roku Spółka dominująca podpisała z Uniwersytetem Marii Curie Skłodowskiej w Lublinie umowę na wykonanie robót budowlanych (Umowa) polegających na dokończeniu budowy budynku Centrum Analityczno-Programowego dla Zaawansowanych Technologii Przyjaznych Środowisku przy ul. Pagi i ul. Głębokiej w Lublinie w zakresie umożliwiającym uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu, zagospodarowanie terenu działki oraz wykonanie przyłączy. Termin zakończenia realizacji przedmiotu Umowy wynosi 12 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, przy czym termin ten został określony jako data podpisania protokołu odbioru końcowego. O zawarciu ww. umowy Emitent informował w raporcie bieżącym nr 1/2014 z dnia 9 stycznia 2014 roku.

Po zakończeniu roku obrotowego, w lutym 2014 roku Spółka dominująca otrzymała złożony przez

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2013 ROKU**

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

spółkę RWD sp. z o.o. pozew zwykły o zapłatę kary umownej w wysokości czterech milionów złotych wskazanej w umowie przedwstępnej sprzedaży zawartej pomiędzy Emitentem a RWD w dniu 14 maja 2012 roku, o której to umowie Spółka dominująca poinformowała w raporcie bieżącym nr 11/2012 z dnia 15 maja 2012 roku. Zarząd Emitenta stoi na stanowisku, iż kara umowna została naliczona przez RWD w związku z wystąpieniem okoliczności, za które Spółka nie ponosi odpowiedzialności. W ocenie Spółki dominującej żądanie zapłaty kary umownej we wskazanej wysokości jest nieuzasadnione okolicznościami stanu faktycznego i sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Dodatkowo zastrzeżona kara jest rażąco wygórowana i w związku z tym wniesiono o jej miarkowanie. Tym samym w ocenie Zarządu Spółki dominującej powództwo w zakresie, o którym mowa powyżej jest nieuzasadnione i powinno zostać oddalone. Odnośnie natomiast ewentualnego wyniku postępowania sądowego, istotne znaczenie w sprawie będzie mieć rezultat postępowania dowodowego w tym opinia biegłego, ocena stanu prawnego i zebranych dowodów w sprawie przez sąd, ewentualne miarkowanie kary umownej, które zaważą na decyzji sądu.

Prezes Zarządu .....

Członek Zarządu .....

Główny Księgowy .....

Lublin, dnia 21 marca 2014 roku.