



## **DORADCA**

Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Spółka z o.o.  
20-011 Lublin, Al. J. Piłsudskiego 1a, tel. (81) 532-20-11, fax (81) 532-08-37  
[www.doradca.lublin.pl](http://www.doradca.lublin.pl); e-mail: [info@doradca.lublin.pl](mailto:info@doradca.lublin.pl)

---

# **OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM**

## ***Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN***

za okres od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku

# OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

## dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej jednostki dominującej Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN (*Grupa Kapitałowa*), której jednostką dominującą jest „INTERBUD-LUBLIN” SA w Lublinie, ul. Turystyczna 36. Na objęcie badaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku, skonsolidowane zestawienie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku, dodatkowe noty objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialni są Członkowie Zarządu jednostki dominującej.

Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity DzU z 2013 roku, poz. 330 ze zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę dominującą oraz jednostki zależne zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2014 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej,





- a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

W trakcie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 rok jednostka dominująca stwierdziła popełnienie błędów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2013 rok na kwotę 14.302 tys. zł. Jednostka dominująca dokonała korekty tych błędów retrospektywnie przekształcając dane 2013 roku. Kwota korekty błędu została odniesiona w całości w ciężar skonsolidowanego wyniku finansowego 2013 roku, na skutek czego kapitał własny na dzień 31 grudnia 2013 roku uległ obniżeniu o 14.302 tys. zł. W punkcie 7.20. skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały wyjaśnione przyczyny i skutki finansowe zaistniałych błędów.

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

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

Anna Żurek, nr w rejestrze 9954  
Biegły rewident Grupy, kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie w imieniu:  
DORADCA  
Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Spółka z o.o.  
nr 232

Stefan Czerwiński, nr w rejestrze 9449  
Biegły rewident, Prezes Zarządu  
DORADCA  
Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Spółka z o.o.  
nr 232

Lublin, dnia 30 kwietnia 2015 roku

*Pieczęć podmiotu uprawnionego*

DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
20-011 Lublin, Al. J. Piłsudskiego 1A  
REGON 004161846, NIP 712-015-82-56  
tel. (081) 532-20-11, fax (081) 532-08-37



## DORADCA

Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Spółka z o.o.  
20-011 Lublin, Al. J. Piłsudskiego 1a, tel. (81) 532-20-11, fax (81) 532-08-37  
[www.doradca.lublin.pl](http://www.doradca.lublin.pl); e-mail: [info@doradca.lublin.pl](mailto:info@doradca.lublin.pl)

---

# **RAPORT Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

## ***Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN***

za okres od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku



## SPIS TREŚCI

<b>I. Część ogólna raportu .....</b>	<b>2</b>
1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową .....	2
2. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej .....	4
3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający badany .....	6
4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta grupy przeprowadzającego badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 rok .....	7
5. Dane identyfikujące zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....	7
6. Informacja o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją .....	8
7. Dostępność danych i oświadczenia jednostki dominującej Grupy Kapitałowej .....	8
<b>II. Analiza sytuacji majątkowej i finansowej .....</b>	<b>10</b>
<b>III. Kontynuacja działalności .....</b>	<b>11</b>
<b>IV. Część szczegółowa raportu .....</b>	<b>13</b>
1. Zasady rachunkowości Grupy Kapitałowej .....	13
2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, metody konsolidacji .....	13
3. Metoda konsolidacji .....	13
4. Wartość firmy z konsolidacji .....	13
5. Charakterystyka skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	14
6. Konsolidacja kapitałów .....	14
7. Wyłączenia konsolidacyjne .....	14
8. Pozostałe elementy skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	14
9. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej .....	15
<b>V. Podsumowanie badania i ustalenia końcowe .....</b>	<b>15</b>

# RAPORT Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

## Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN

za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku

### I. Część ogólna raportu

#### 1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową

##### 1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej

Nazwa Grupy Kapitałowej:	Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN
--------------------------	----------------------------------

##### 1.2. Dane identyfikujące jednostkę dominującą

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

Jednostka dominująca Grupy Kapitałowej na dzień bilansowy 31 grudnia 2014 roku i dzień wyrażenia opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2014 rok, tj. 30 kwietnia 2015 roku, nie była zależna od innych spółek.

##### 1.3. Przedmiot działalności jednostki dominującej

Głównym przedmiotem działalności jednostki dominującej w badanym okresie było:

- wykonywanie robót i instalacji sanitarnych, budowlanych i wykończeniowych,
- wznoszenie kompletnych obiektów budowlanych,
- wykonywanie robót inżynierskich w zakresie instalacji sanitarnych i elektrycznych,
- przygotowanie terenów pod budowę,
- inżynieria lądowa,
- wynajem sprzętu budowlanego.

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

#### 1.4. Kapitał własny jednostki dominującej i jego zmiany w badanym roku oraz do dnia wyrażenia opinii

W okresie sprawozdawczym i do dnia wyrażenia opinii kapitał podstawowy jednostki dominującej nie uległ zmianie, wynosił 701.600,00 zł i dzielił się na 7.016.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Struktura własności kapitału podstawowego na dzień 31 grudnia 2014 roku przedstawiała się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji [szt.]	Udział w kapitale zakładowym [%]	Liczba głosów na WZ [szt.]	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ [%]
Witold Matacz	3.854.006	54,93	7.547.606	65,46
Krzysztof Jaworski	820 800	11,70	1.641.600	14,24
Pozostali	2.341.194	33,37	2.341.194	20,30
<b>Razem</b>	<b>7.016.000</b>	<b>100,00</b>	<b>11.530.400</b>	<b>100,00</b>

Według wiedzy Zarządu jednostki dominującej, na dzień wyrażenia opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2014 rok, tj. 30 kwietnia 2015 roku, struktura akcjonariatu jednostki dominującej nie uległa zmianie. W okresie sprawozdawczym i do dnia wyrażenia opinii kwota kapitału podstawowego jednostki dominującej nie uległa zmianom.

Jednostka dominująca Grupy Kapitałowej jest emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

W dniu 31 grudnia 2014 roku kapitał własny Grupy Kapitałowej wynosił 19.813.388,78 zł i uległ zmniejszeniu w stosunku do roku ubiegłego o 54,5%.

#### 1.5. Kierownik jednostki dominującej

Na dzień 1 stycznia 2014 roku Zarząd jednostki przedstawiał się następująco:

- Pan Krzysztof Jaworski – Prezes Zarządu;
- Pan Mariusz Sabeł – Członek Zarządu.

W dniu 30 czerwca 2014 roku Rada Nadzorcza jednostki dominującej powołała Pana Krzysztofa Jaworskiego z tym samym dniem do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu na kolejną kadencję. W dniu 18 sierpnia 2014 roku Rada Nadzorcza jednostki dominującej powołała z tym samym dniem na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Pana Marka Borowca.

W dniu 25 września 2014 roku Rada Nadzorcza jednostki dominującej odwołała z tym samym dniem Pana Mariusza Sabła z pełnienia funkcji Członka Zarządu oraz Pana Krzysztofa Jaworskiego z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu. Jednocześnie w dniu 25 września 2014 roku Rada Nadzorcza odwołała z funkcji Wiceprezesa Zarządu Pana Marka Borowca równocześnie powołując go na stanowisko Prezesa Zarządu z tym samym dniem.

W dniu 6 października 2014 roku Pan Krzysztof Jaworski został z tym samym dniem powołany na prokurenta jednostki dominującej. W dniu 28 października 2014 roku Rada Nadzorcza jednostki dominującej powołała z tym samym dniem Pana Krzysztofa Jaworskiego na stanowisko Wiceprezesa Zarządu. W związku z powołaniem Pana Krzysztofa Jaworskiego w skład Zarządu z dniem 28 października 2014 roku została odwołana prokura ustanowiona dla ww. osoby.



W związku z powołaniem ww. osoby zarządzającej skład Zarządu jednostki dominującej od dnia 28 października 2014 roku do dnia wyrażenia opinii przedstawiał się następująco:

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

Powyższe zmiany zostały zgłoszone i zarejestrowane we właściwym rejestrze sądowym.

## 2. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

„INTERBUD-LUBLIN” SA w Lublinie na dzień bilansowy była jednostką dominującą Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN, obejmującej jednostkę dominującą oraz jednostki od niej zależne:

Spółka zależna	Udział całkowity w kapitale [%]
RUPES Spółka z o.o. w Lublinie	100,00
IB-Nieruchomości Spółka z o.o. w Lublinie	100,00
INTERBUD-BUDOWNICTWO SA w Lublinie	100,00
INTERBUD-CONSTRUCTION SA w Lublinie	100,00
INTERBUD-APARTMENTS Spółka z o.o. w Lublinie	100,00

Pełna nazwa	RUPES
Forma prawna Spółki	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Adres siedziby Spółki	Lublin, ul. Turystyczna 36
Czas trwania Spółki	Nieoznaczony
Nazwa rejestru	Krajowy Rejestr Sądowy, Rejestr Przedsiębiorców
Numer rejestru	0000251107
Zarejestrowany kapitał podstawowy	450.000,00 zł
REGON	060106588
NIP	712-29-91-521

Przedmiotem działalności Spółki w badanym okresie była sprzedaż i wynajem nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Żwirki i Wigury w Lublinie.

Pełna nazwa	IB – Nieruchomości
Forma prawna Spółki	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Adres siedziby Spółki	Lublin, ul. Turystyczna 36
Czas trwania Spółki	Nieoznaczony
Nazwa rejestru	Krajowy Rejestr Sądowy, Rejestr Przedsiębiorców
Numer rejestru	0000283237
Zarejestrowany kapitał podstawowy	100.000,00 zł
REGON	060260102
NIP	946-26-06-888

Pełna nazwa	INTERBUD-BUDOWNICTWO
Forma prawna Spółki	Spółka Akcyjna
Adres siedziby Spółki	Lublin, ul. Turystyczna 36
Czas trwania Spółki	Nieoznaczony
Nazwa rejestru	Krajowy Rejestr Sądowy, Rejestr Przedsiębiorców
Numer rejestru	0000509725
Zarejestrowany kapitał podstawowy	100.000,00 zł
REGON	061-686-547
NIP	946-26-48-705

Pełna nazwa	INTERBUD – APARTMENTS
Forma prawna Spółki	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Adres siedziby Spółki	Lublin, ul. Turystyczna 36
Czas trwania Spółki	Nieoznaczony
Nazwa rejestru	Krajowy Rejestr Sądowy, Rejestr Przedsiębiorców
Numer rejestru	0000509875
Zarejestrowany kapitał podstawowy	50.000,00 zł
REGON	061-685-619
NIP	946-26-48-651

Pełna nazwa	INTERBUD – CONSTRUCTION
Forma prawna Spółki	Spółka Akcyjna
Adres siedziby Spółki	Lublin, ul. Turystyczna 36
Czas trwania Spółki	Nieoznaczony
Nazwa rejestru	Krajowy Rejestr Sądowy, Rejestr Przedsiębiorców
Numer rejestru	0000509898
Zarejestrowany kapitał podstawowy	100.000,00 zł
REGON	061-685-648
NIP	946-26-48-645

W badanym roku obrotowym skład Grupy Kapitałowej uległ rozszerzeniu o:

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

Do dnia 31 grudnia 2014 roku Spółki te nie rozpoczęły prowadzenia działalności gospodarczej.



### 3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający badany

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2013 było badane przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych DORADCA Sp. z o.o. O sprawozdaniu tym wydano opinię z zastrzeżeniem i objaśnieniem poniższej treści:

#### Zastrzeżenia

„W latach poprzednich jednostka dominująca Grupy Kapitałowej nie utworzyła odpisów aktualizujących należności skierowanych na drogę postępowania sądowego, czym zawyżyła kapitał własny o kwotę 4.650 tys. zł na dzień 31 grudnia 2012 roku. W roku bieżącym jednostka dominująca Grupy Kapitałowej nie utworzyła odpisów aktualizujących należności trudno ściągalne, czym zawyżyła wynik finansowy 2013 roku o kwotę 339 tys. zł. Na skutek opisanych powyżej zdarzeń kapitał własny na dzień 31 grudnia 2013 roku został zawyżony o kwotę 4.989 tys. zł.

Według stanu na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, o którym wydajemy niniejszą opinię wobec jednostki dominującej Grupy Kapitałowej toczy się postępowanie sądowe i spory pozasądowe z podwykonawcami o zapłatę za wykonane przez nich usługi. Jednostka dominująca Grupy Kapitałowej naliczyła kary i obciążyła podwykonawców refakturami o łącznej wartości 2.412 tys. zł. Kwoty te zostały ujęte w wyniku finansowym za 2013 rok i o te kwoty zostały pomniejszone zobowiązania wobec podwykonawców. Zdaniem Zarządu jednostki dominującej Grupy Kapitałowej prawo do dokonania kompensat bez zgody kontrahentów wynika z zawartych z nimi umów.

Wobec jednostki dominującej Grupy Kapitałowej toczą się również postępowania sądowe o odszkodowania o wartości 4.000 tys. zł. Zdaniem Zarządu jednostki dominującej Grupy Kapitałowej roszczenia te są bezzasadne, stąd w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, o którym wydajemy niniejszą opinię nie została ujęta rezerwa na ewentualne zobowiązania z tego tytułu. Zarząd jednostki dominującej Grupy Kapitałowej poinformował o sporze w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Na dzień wydania niniejszej opinii nie jesteśmy w stanie oszacować wpływu rozstrzygnięcia powyżej opisanych sporów na przyszłą sytuację majątkową oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej”.

#### Objaśnienia

„Informujemy, że sprawozdanie finansowe jednostek zależnych RUPES Spółka z o.o. oraz IB – Nieruchomości Spółka z o.o. nie były badane przez biegłego rewidenta; co jest zgodne z postanowieniami art. 64 ustawy o rachunkowości. W ramach czynności rewizyjnych przeprowadziliśmy w zakresie tych sprawozdań finansowych, procedury pozwalające na włączenie danych pochodzących z tych sprawozdań do sprawozdania skonsolidowanego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN.

Ponadto informujemy, że w dniu 31 stycznia 2014 roku upłynął termin spłaty raty kredytu udzielonego spółce zależnej RUPES Spółka z o.o. w wysokości 5.133 tys. zł. Rata ta nie została uregulowana. Obecnie trwają rozmowy z bankiem w sprawie zamian w harmonogramie spłat kredytu tej spółki zależnej. Do dnia wydania opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej aneks do umowy kredytowej nie został podpisany”.

W trakcie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 rok jednostka dominująca stwierdziła popełnienie błędów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2013 rok na kwotę 14.302 tys. zł. Jednostka dominująca dokonała korekty tych błędów retrospektywnie przekształcając dane 2013 roku. Kwota korekty błędu została odniesiona w całości w ciężar skonsolidowanego wyniku finansowego 2013 roku, na skutek czego kapitał własny na dzień 31 grudnia 2013 roku uległ obniżeniu o 14.302 tys. zł.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok 2013 zostało zatwierdzone uchwałą nr 4/2014 z dnia 30 czerwca 2014 roku Walnego Zgromadzenia jednostki dominującej.

Zatwierdzone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok poprzedzający badany zostało złożone wraz z innymi dokumentami w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 24 kwietnia 2015 roku.

#### 4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta grupy przeprowadzającego badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 rok

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2014 rok zostało przeprowadzone przez DORADCA Spółka z o.o. w Lublinie, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania, prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów, pod poz. 232.

Wyboru audytora dokonała Rada Nadzorcza jednostki dominującej uchwałą 29/2012 z dnia 8 listopada 2012 roku, co jest zgodne z postanowieniami statutu jednostki dominującej w tym zakresie. Badanie zostało wykonane na podstawie umowy nr 211/LU/2012 zawartej dnia 14 listopada 2012 roku pomiędzy DORADCA Spółką z o.o. w Lublinie a „INTERBUD – LUBLIN” SA.

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

Badanie przeprowadzono w okresie od dnia 2 kwietnia 2015 roku do dnia wyrażenia opinii, tj. 30 kwietnia 2015 roku z przerwami.

Podmiot uprawniony DORADCA Spółka z o.o. oraz biegły rewident grupy kierujący badaniem, spełniają warunki określone w art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (DzU nr 77, poz. 649 ze zmianami), do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Zasady bezstronności i niezależności zachowują również członkowie zespołu uczestniczący w badaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### 5. Dane identyfikujące zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Przedłożone do badania skonsolidowane sprawozdanie finansowe za badany rok obrotowy obejmuje:

- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku, wykazujące stratę netto i całkowite dochody w wysokości (-) 23.758.837,28 zł
- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 136.197.562,58 zł
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku, wykazujące spadek stanu środków pieniężnych o kwotę 1.798.650,55 zł
- skonsolidowane zestawienie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku, wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 23.758.837,28 zł
- dodatkowe noty objaśniające

Do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego dołączono sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej.

Sprawozdanie skonsolidowane sporządzone zostało na dzień 31 grudnia 2014 roku na podstawie sprawozdań jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej i zestawione w taki sposób, jakby Grupa Kapitałowa stanowiła jedną jednostkę.

## 6. Informacja o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją

### 6.1. Jednostka dominująca

Jednostkowe sprawozdanie finansowe jednostki dominującej za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 roku zostało zbadane przez DORADCA Spółka z o.o. w Lublinie, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania, prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów, pod poz. 232 i uzyskało opinię z objaśnieniem, datowaną dnia 30 kwietnia 2015 roku.

### 6.2. Pozostałe jednostki objęte konsolidacją

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych nie były objęte badaniem. W ramach czynności rewizyjnych przeprowadziliśmy w zakresie tych sprawozdań finansowych, procedury pozwalające na włączenie danych pochodzących z tych sprawozdań do sprawozdania skonsolidowanego Grupy Kapitałowej INTERBUD - LUBLIN za rok 2014.

## 7. Dostępność danych i oświadczenia jednostki dominującej Grupy Kapitałowej

Zakres i sposób przeprowadzonego przez nas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie został w żaden sposób ograniczony. Zarząd jednostki dominującej zgodnie z art. 67 ustawy o rachunkowości udostępnił biegłemu rewidentowi sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, dokumentację konsolidacyjną i pozostałe wymagane dokumenty oraz udzielił informacji niezbędnych do wyrażenia opinii o zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto Zarząd jednostki dominującej złożył oświadczenie o:

- kompletnym ujęciu informacji w dokumentacji konsolidacyjnej,
- kompletności, prawidłowości i rzetelności skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedłożonego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych oraz innych zdarzeń, które mogą rzutować na przyszłą sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej,
- kompletności ujawnionych do badania zdarzeń po dacie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, mogących mieć wpływ na trafność formułowanych opinii i ustaleń raportu z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Zobowiązania warunkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy zostały zaprezentowane przez jednostkę dominującą w nocie nr 34 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, natomiast zabezpieczenia na majątku Grupy w nocie 33 .

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



## II. Analiza sytuacji majątkowej i finansowej

Analizą objęto dane finansowe wynikające ze skonsolidowanego bilansu, skonsolidowanego rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz wskaźników finansowych w roku badanym i dwóch latach poprzednich.

Założenia oraz zestawienia tabelaryczne przyjęte do analizy sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej za lata 2012–2014 zawiera załącznik do niniejszego raportu. Analizę przeprowadzono w cenach bieżących, gdyż wskaźniki inflacji nie wykazują istotnych wielkości.

Wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej zostały przedstawione w tabeli:

Podstawowe wielkości bilansowe		31.12.2012	31.12.2013*	31.12.2014
Suma bilansowa	tys. zł	201.854	174.394	136.198
Aktywa netto	tys. zł	57.688	43.572	19.813
Kapitał pracujący	tys. zł	44.230	23.389	8.390
<b>Wskaźniki płynności</b>				
Wskaźnik ogólnej płynności		1,44	1,25	1,09
Wskaźnik szybkiej płynności I		0,47	0,51	0,23
<b>Wskaźniki wspomagania finansowego</b>				
Wskaźnik zadłużenia ogólnego	%	71,4	75,0	85,5
Wskaźnik „złotej” reguły bilansowej	%	177,4	140,3	126,0
Wskaźnik trwałości struktury finansowania	%	50,2	46,7	29,9
<b>Podstawowe wielkości wynikowe</b>		<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Przychody ze sprzedaży	tys. zł	134.163	151.463	96.731
Wynik netto	tys. zł	(-) 1.735	(-) 14.116	(-) 23.759
<b>Wskaźniki rentowności</b>				
Rentowność sprzedaży mierzona zyskiem operacyjnym	%	2,6	-	-
Dźwignia finansowa		(-) 4,4	(-) 26,9	(-) 104,9
<b>Wskaźniki rynku kapitałowego</b>		<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>
Średnioważona liczba akcji w okresie	tys. szt.	7.016	7.016	7.016
Cena rynkowa akcji (kurs zamknięcia)	zł	2,86	1,72	1,05
P/BV (cena rynkowa akcji/wartość księgowa)		0,35	0,28	0,37

\* dane przekształcone w związku z popelnieniem błędów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2013

Na przestrzeni analizowanych lat suma bilansowa uległa zdecydowanemu zmniejszeniu. W stosunku do końca 2013 roku zmniejszyła się o 21,9%, natomiast w stosunku do końca 2012 roku o 32,5%. W aktywach trwałych zdecydowane zmniejszenie odnotowano w pozycji nieruchomości inwestycyjnych. Jednocześnie w związku ze sprzedażą tych nieruchomości zdecydowanemu zmniejszeniu uległy kredyty bankowe zaciągnięte na sfinansowanie zakupu tych aktywów.

W aktywach obrotowych zmniejszenie dotyczyło przede wszystkim należności handlowych i pozostałych należności, częściowo w związku z dokonanymi odpisami aktualizującymi ich wartość oraz aktywów z tytułu kontraktów długoterminowych. Zmniejszenie odnotowano także w pozycji środków pieniężnych. Wzrost w aktywach obrotowych dotyczy przede wszystkim zapasów w związku z budową mieszkań przeznaczonych na sprzedaż.

Istotne zmiany w pasywach Grupy Kapitałowej, poza spłatą kredytów bankowych, dotyczą kapitału własnego. Jego wartość zmniejszyła się w 2014 na skutek poniesionej straty za 2014 rok w wysokości 23.759 tys. zł o 54,5%, osiągając na dzień 31 grudnia 2014 roku poziom 19.813 tys. zł. W roku 2014 jednostka dominująca stwierdziła popełnienie błędów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2013 w kwocie 14.302 tys. zł. Kwota ta pomniejszyła kapitał własny i wynik finansowy w stosunku do zatwierdzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2013 rok. Jednostka dominująca dokonała retrospektywnego przekształcenia danych za rok 2013. W punkcie 7.20. zostały wyjaśnione przyczyny i skutki finansowe zaistniałych błędów. Analizą objęto dane po uwzględnieniu tego przekształcenia.

Istotne zmiany w pasywach dotyczyły także zwiększenia pozostałych zobowiązań, w których jednostka dominująca zaprezentowała otrzymane zaliczki na zakup mieszkań w wysokości 23.138 tys. zł. Znaczącą pozycję w pasywach stanowią pozostałe rezerwy – ich udział w pasywach wynosi 9,7% ogółu źródeł finansowania. Rezerwy te dotyczą rezerw na straty na nierentownych kontraktach oraz na roszczenia sporne.

Powyższe zmiany w sposób istotny wpłynęły na kształtowanie się wskaźników wspomagania finansowego i struktury kapitałowo-majątkowej oraz płynności finansowej. Wskaźniki te ukształtowały się poniżej poziomów uznawanych w praktyce za optymalne. Wskaźnik zadłużenia zwiększył się w stosunku do końca 2013 roku o 10,5 punktu procentowego.

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej jednostka dominująca zaprezentowała przychody ze sprzedaży w wysokości 96.731 tys. zł, zaś koszty ich uzyskania w kwocie 108.636 tys. zł. Powyższe spowodowało poniesienie straty brutto ze sprzedaży w wysokości 11.906 tys. zł. Przyczyną powyższego stanu było między innymi zrealizowanie kontraktów długoterminowych zdecydowanie poniżej planowanej wcześniej rentowności oraz konieczność utworzenia rezerw na straty na kontraktach. Pozostałe przychody i koszty operacyjne zawierają kwoty przychodów i kosztów zrealizowanych na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych oraz kwoty utworzonych rezerw na roszczenia przeciwko jednostce dominującej. Ostatecznie, po uwzględnieniu kosztów finansowych, podatku dochodowego oraz odpisu wartości firmy, wynik finansowy Grupy Kapitałowej zamknął się stratą w wysokości 23.759 tys. zł.

Ze sprawozdania z sytuacji finansowej wynika, że głównym odpływem środków pieniężnych jest działalność finansowa w związku ze spłatą kredytów bankowych oraz bieżącą obsługą zadłużenia, natomiast dopływ środków do Grupy Kapitałowej zapewniła działalność inwestycyjna w związku ze zbyciem inwestycji oraz działalność operacyjna. Ostatecznie przepływy pieniężne netto razem były ujemne i zamknęły się kwotą (-) 1.799 tys. zł.

### III. Kontynuacja działalności

W punkcie 5 zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku Zarząd jednostki dominującej wskazał, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez okres nie krótszy niż rok od dnia 31 grudnia 2014



roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę Kapitałową.

W wyniku przeprowadzonego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym analizy sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej, nie stwierdzono zagrożenia kontynuacji działalności w roku następnym po badanym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania (ewentualnie istotnego ograniczenia) dotychczasowej działalności. Zwracamy jednak uwagę, iż za rok 2014 Grupa Kapitałowa poniosła stratę netto w wysokości 23.759 tys. zł oraz stwierdziła popełnienie w skonsolidowanym sprawozdaniu za rok poprzedni błędów polegających na nieutworzeniu odpisów aktualizujących i rezerw, niepoprawnym rozliczeniu kontraktów długoterminowych, co spowodowało istotne zmniejszenie kapitału własnego łącznie o kwotę 14.302 tys. zł. Prowadzone spory i zawarte przez jednostkę dominującą porozumienia spowodowały wpływ w 2014 i 2015 roku znacznych środków pieniężnych.



## IV. Część szczegółowa raportu

### 1. Zasady rachunkowości Grupy Kapitałowej

Polityka rachunkowości Grupy Kapitałowej została przedstawiona w punkcie 7 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku.

### 2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, metody konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami.

Jednostka dominująca sporządziła dokumentację konsolidacyjną zgodnie z przepisami rozdziału 6 ustawy o rachunkowości oraz postanowieniami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (DzU z 2009 roku, nr 169, poz. 1327), obejmującą:

- sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym,
- wszelkie wyłączenia dokonywane w celu konsolidacji, niezbędne do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Podczas badania nie stwierdziliśmy istotnych nieprawidłowości dokumentacji konsolidacyjnej mogących mieć istotny wpływ na zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które nie zostałyby usunięte.

### 3. Metoda konsolidacji

Zastosowana metoda konsolidacji została przedstawiona w punkcie 6 informacji dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### 4. Wartość firmy z konsolidacji

Jednostka dominująca wykazała w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartość firmy w kwocie 1.127.500,82 zł. Kwota ta wynika z poniżej przedstawionego wyliczenia:

– cena nabycia udziałów	4.227.651,00 zł
– aktywa netto na dzień nabycia	2.459.956,62 zł
– ustalona wartość firmy	1.767.694,38 zł
– odpisy aktualizujące	640.193,56 zł
– wartość firmy po uwzględnieniu odpisów	1.127.500,82 zł

Jednostka dominująca, zgodnie z postanowieniami MSR 36 ust. 86 dokonała odpisu wartości firmy proporcjonalnie do zbytej wartości wypracowującej środki pieniężne.

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących:

– odpisy dokonane w 2013 roku	508.304,67 zł
– odpisy dokonane w 2014 roku	131.888,89 zł
Razem	640.193,56 zł

## 5. Charakterystyka skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Struktura aktywów i pasywów Grupy Kapitałowej została przedstawiona w skonsolidowanym bilansie za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku. Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

W roku 2014 jednostka dominująca stwierdziła popełnienie błędów, co ujawniła w punkcie 7.20. skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jednostka dominująca dokonała retrospektywnego przekształcenia danych za rok 2013.

Charakterystyka pozycji kształtujących wynik działalności Grupy Kapitałowej została przedstawiona w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku.

## 6. Konsolidacja kapitałów

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej. Wyliczenia pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających procentowemu udziałowi jednostki dominującej w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego. Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

## 7. Wyłączenia konsolidacyjne

Wyłączenia i korekty konsolidacyjne dotyczą głównie:

- udziałów i kapitałów w jednostkach zależnych,
- wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) jednostek objętych konsolidacją,
- obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją,
- zysków zawartych w zapasach.

Dokonane wyłączenia i korekty konsolidacyjne są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną i zostały prawidłowo ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej.

## 8. Pozostałe elementy skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupa Kapitałowa sporządziła pozostałe elementy skonsolidowanego sprawozdania finansowego (skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, a także dodatkowe informacje i objaśnienia) za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku kompletnie i zgodnie z przepisami określonymi w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej



zatwierdzonych przez Unię Europejską. Stwierdzono wewnętrzną spójność pomiędzy poszczególnymi elementami skonsolidowanego sprawozdania finansowego objętego badaniem.

## 9. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Zarząd jednostki dominującej sporządził i dołączył do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku. Informacje i dane liczbowe zawarte w tym sprawozdaniu są zgodne z danymi zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i zawierają zakres ujawnień zgodny z art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

Informacje wynikające ze sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej uwzględniają także odpowiednie postanowienia rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity DzU z 2014 roku, poz. 133).

## V. Podsumowanie badania i ustalenia końcowe

Podsumowanie wyników badania zawiera opinia, stanowiąca odrębny dokument.

W toku badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie ujawniono nieprawidłowości, które mogłyby rzutować w sposób istotny na prawidłowość informacji wykazanych w tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

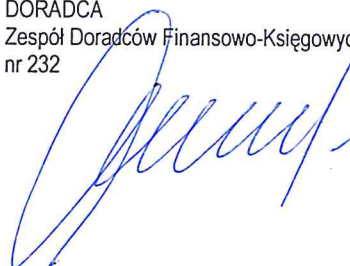
W trakcie przeprowadzania badania nie zauważyliśmy faktów wskazujących, że nastąpiło naruszenie przepisów prawa mogące mieć wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Uzyskaliśmy też pisemne potwierdzenie od Zarządu jednostki dominującej, iż w ciągu badanego okresu w Spółkach Grupy Kapitałowej nie zostały złamane przepisy prawa.

Niniejszy raport zawiera 15 stron kolejno ponumerowanych oraz załącznik stanowiący integralną część niniejszego raportu. Każda ze stron została oznaczona podpisem kluczowego biegłego rewidenta.

Anna Żurek, nr w rejestrze 9954  
Biegły rewident Grupy, kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie w imieniu:  
DORADCA  
Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Spółka z o.o.  
nr 232



Stefan Czerwiński, nr w rejestrze 9449  
Biegły rewident, Prezes Zarządu  
DORADCA  
Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Spółka z o.o.  
nr 232



Lublin, dnia 30 kwietnia 2015 roku



## Zestawienia tabelaryczne analizy sytuacji majątkowej i finansowej za lata 2012–2014

### Wykaz tabel

- Tabela 1. Zestawienie skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej na dzień: 31 grudnia 2012 roku, 31 grudnia 2013 roku, 31 grudnia 2014 roku.
- Tabela 2. Podstawowe wielkości bilansowe i wskaźniki ekonomiczne.
- Tabela 3. Zestawienie skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów za lata: 2012, 2013, 2014.
- Tabela 4. Struktura i dynamika kosztów rodzajowych.
- Tabela 5. Wskaźniki rentowności i efektywności wykorzystania zasobów.
- Tabela 6. Zestawienie skonsolidowanych sprawozdań z przepływów pieniężnych za lata: 2012, 2013, 2014.

**Tabela 1. Zestawienie skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej na dzień: 31.12.2012, 31.12.2013, 31.12.2014 w zł**

Wyszczególnienie	31.12.2012 (I)			31.12.2013 (II)			31.12.2014 (III)			Dynamika (rok poprz. = 100%)		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9			
		wartość	struktura	wartość	struktura	wartość	struktura			III	II	I
<b>AKTYWA</b>												
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe)</b>		57 147 130,22	28,3%	57 974 886,98	33,24%	32 265 579,19	23,7%	101,4%	101,4%	55,7%		
Rzeczowe aktywa trwałe		6 150 938,22	3,0%	5 538 298,44	3,2%	4 991 480,59	3,7%	90,0%	90,0%	90,1%		
Wartości firmy		1 767 694,38	0,9%	1 259 398,71	0,7%	1 127 500,82	0,8%	71,2%	71,2%	89,5%		
Wartości niematerialne		149 182,72	0,1%	24 110,52	0,0%	33 299,15	0,0%	16,2%	16,2%	138,1%		
Nieruchomości inwestycyjne		48 799 860,83	24,2%	49 853 763,40	28,6%	23 910 203,45	17,6%	102,2%	102,2%	48,0%		
Długoterminowe aktywa finansowe		279 454,07	0,1%	387 117,00	0,2%	35 000,00	0,0%	138,5%	138,5%	9,0%		
Aktywa z tytułu podziału odroczonego				912 207,91	0,5%	2 168 095,18	1,6%			237,7%		
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>		144 706 732,50	71,7%	116 419 380,67	66,76%	103 931 983,39	76,3%	80,5%	80,5%	89,3%		
Zapasy		97 813 286,44	48,5%	68 867 457,88	39,5%	81 939 191,59	60,2%	70,4%	70,4%	119,0%		
Należności krótkoterminowe		29 132 613,16	14,4%	39 341 518,30	22,6%	21 042 029,81	15,4%	135,0%	135,0%	53,5%		
Rozliczenia międzyokresowe z wyceny kontraktów		6 246 672,02	3,1%	5 812 631,22	3,3%	351 639,27	0,3%	93,1%	93,1%	6,0%		
Krótkoterminowe aktywa finansowe		11 514 160,88	5,7%	2 397 773,27	1,4%	599 122,72	0,4%	20,8%	20,8%	25,0%		
<b>Suma aktywów</b>		201 853 862,72	100,0%	174 394 267,65	100,0%	136 197 562,58	100,0%	86,4%	86,4%	78,1%		
<b>PASYWA</b>												
<b>Kapitał własny</b>		57 688 423,12	28,6%	43 572 226,06	25,0%	19 813 388,78	14,5%	75,5%	75,5%	45,5%		
Kapitał podstawowy		701 600,00	0,3%	701 600,00	0,4%	701 600,00	0,5%	100,0%	100,0%	100,0%		
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		28 263 664,90	14,0%	28 263 664,90	16,2%	28 263 664,90	20,8%	100,0%	100,0%	100,0%		
Zyski zatrzymane		28 723 158,22	14,2%	14 606 961,16	8,4%	-9 151 876,12	-6,7%	50,9%	50,9%			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		43 689 308,81	21,6%	37 791 338,06	21,7%	20 842 582,59	15,3%	86,5%	86,5%	55,2%		
Rezerwa z tytułu podziału odroczonego		697 553,78	0,3%									
Oprocentowane kredyty		36 900 750,00	18,3%	37 526 250,00	21,5%	20 593 085,05	15,1%	101,7%	101,7%	54,9%		
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		68 003,00	0,0%	56 821,00	0,0%	53 793,90	0,0%	83,6%	83,6%	94,7%		
Zobowiązania z tytułu leasingu		6 023 002,03	3,0%	208 267,06	0,1%	195 703,64	0,1%	3,5%	3,5%	94,0%		
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		100 476 130,79	49,8%	93 030 703,53	53,3%	95 541 591,21	70,1%	92,6%	92,6%	102,7%		
Bieżąca część oprocentowanych kredytów bankowych		35 210 565,00	17,4%	39 624 019,94	22,7%	21 235 265,72	15,6%	112,5%	112,5%	53,6%		
Zobowiązania z tytułu leasingu		365 199,81	0,2%	6 021 619,58	3,5%	6 111 305,88	4,5%	1648,9%	1648,9%	101,5%		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		40 205 835,69	19,9%	30 794 564,33	17,7%	28 188 480,34	20,7%	76,6%	76,6%	91,5%		
Pasywa z tytułu kontraktów		202 991,05	0,1%			1 537 867,21	1,1%					
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		484 233,00	0,2%	654 336,00	0,4%	500 577,85	0,4%	135,1%	135,1%	76,5%		
Rezerwy pozostałe		4 162 740,13	2,1%	12 963 733,37	7,4%	13 232 323,33	9,7%	311,4%	311,4%	102,1%		
Pozostałe zobowiązania		19 844 566,11	9,8%	2 972 430,31	1,7%	24 735 770,88	18,2%	15,0%	15,0%	832,2%		
<b>Zobowiązania razem</b>		144 165 435,60	71,4%	130 822 041,59	75,0%	116 384 173,80	85,5%	90,7%	90,7%	89,0%		
<b>Suma pasywów</b>		201 853 862,72	100,0%	174 394 267,65	100,0%	136 197 562,58	100,0%	86,4%	86,4%	78,1%		

**Tabela 2. Podstawowe wielkości bilansowe i wskaźniki ekonomiczne**

Lp	Nazwa wskaźnika (wielkości)	Sposób wyliczenia (przyjęty wzór)	Wskaźnik (wielkość) ustalony za:			Zmiany wskaźnika (wielkości)		
			(I)	(II)	(III)	II-I	III-I	III-II
Podstawowe wielkości bilansowe								
1	Aktywa netto (księgowa wartość)	kapitał własny	57 688 423,12	43 572 226,06	19 813 388,78	75,5%	34,3%	45,5%
2	Kapitał stały	kap.własny + zob.długoterminowe	101 377 731,93	81 363 584,12	40 655 971,37	80,3%	40,1%	50,0%
3	Kapitał pracujący	kapitał stały - aktywa trwałe	44 230 601,71	23 388 677,14	8 390 392,18	52,9%	19,0%	35,9%
Statyczne wskaźniki płynności finansowej								
4	Wskaźnik ogólnej płynności	$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	1,44	1,25	1,09	-0,19	-0,35	-0,16
5	Wskaźnik szybkiej płynności I	$\frac{\text{płynne aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	0,47	0,51	0,23	0,04	-0,24	-0,28
6	Wskaźnik szybkiej płynności II	$\frac{\text{aktywa fin.krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	0,11	0,03	0,01	-0,08	-0,10	-0,02
Wskaźniki rotacji								
7	Cykl rotacji zapasów w dniach	$\frac{\text{zapasy ogółem (stan średni)} \times 365}{\text{koszty działalności operacyjnej}}$	231	192	236	-39	5	44
8	Cykl rotacji należności w dniach	$\frac{\text{należn. z tyt. dost. i usł (stan średni)} \times 365}{\text{przychód ze sprzedaży}}$	74	64	92	-10	18	28
9	Cykl rotacji zobowiązań w dniach	$\frac{\text{zobow. z tyt. dost. i usł. (stan średni)} \times 365}{\text{koszty działan. operac. - amortyzacja}}$	92	82	93	-10	1	11
Wskaźniki wspomagania finansowego (wypłacalności) i struktury kapitałowo-majątkowej								
7	Wskaźnik zadłużenia ogólnego	$\frac{\text{zobowiązania ogółem}}{\text{aktywa ogółem}}$	71,4%	75,0%	85,5%	3,6	14,1	10,5
8	Wskaźnik sfinansowania majątku kap.własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa ogółem}}$	28,6%	25,0%	14,5%	-3,6	-14,1	-10,5
9	Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym (wsk.zaangażowania kapitału własnego)	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$	100,9%	75,2%	61,4%	-25,7	-39,5	-13,8
10	Samofinansowanie majątku obrotowego (wskaźnik zastosowania kapitału obcego)	$\frac{\text{zobowiązania bieżące}}{\text{aktywa obrotowe}}$	69,4%	79,9%	91,9%	10,5	22,5	12,0
11	Wskaźnik "ziół" reguły bilansowej	$\frac{\text{kapitały stałe}}{\text{aktywa trwałe}}$	177,4%	140,3%	125,0%	-37,1	-51,4	-14,3
12	Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitały stałe}}{\text{pasywa ogółem}}$	50,2%	46,7%	29,9%	-3,5	-20,3	-16,8
13	Wskaźnik unieruchomienia środków	$\frac{\text{aktywa trwałe}}{\text{aktywa ogółem}}$	28,3%	33,2%	23,7%	4,9	-4,6	-9,5



Wariant kalkulacyjny									
Tabela 3. Zestawienie skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów za lata: 2012, 2013, 2014 w zł									
Wyszczególnienie									
1	2012		2013		2014		Dynamika (rok poprz. = 100%)		
	wartość	struktura	wartość	struktura	wartość	struktura	7	8	9
Przychody ogółem	135 111 095,09	100,0%	157 615 246,15	100,0%	127 255 663,44	100,0%	116,7%	116,7%	80,7%
Koszty ogółem	136 940 286,44	100,0%	172 205 827,23	100,0%	152 140 810,10	100,0%	125,8%	125,8%	88,3%
Przychody ze sprzedaży produktów i towarów	134 163 026,06	99,3%	151 462 865,66	96,1%	96 730 597,64	76,0%	112,9%	112,9%	63,9%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	122 475 951,29	89,4%	149 615 930,73	86,9%	108 636 111,69	71,4%	122,2%	122,2%	72,6%
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>11 687 074,77</b>	<b>x</b>	<b>1 846 934,93</b>	<b>x</b>	<b>-11 905 514,05</b>	<b>x</b>	<b>15,8%</b>		
Pozostałe przychody operacyjne	734 865,55	0,5%	6 123 042,80	3,9%	30 446 511,42	23,9%	834,0%	834,0%	496,8%
Koszty sprzedaży	788 824,94	0,6%	849 857,39	0,5%	7 342 320,07	4,8%	107,7%	107,7%	863,9%
Koszty ogólnego zarządu	6 496 731,84	4,7%	8 009 207,35	4,7%	694 502,07	0,5%	123,3%	123,3%	8,7%
Pozostałe koszty operacyjne	1 624 211,95	1,2%	8 002 820,67	4,6%	30 479 011,77	20,0%	492,7%	492,7%	380,9%
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>3 512 171,59</b>	<b>x</b>	<b>-8 885 907,68</b>	<b>x</b>	<b>-19 974 836,54</b>	<b>x</b>	<b>224,8%</b>		
Przychody finansowe	213 203,48	0,2%	23 337,69	0,0%	78 554,38	0,1%	10,9%	10,9%	336,6%
Koszty finansowe	5 554 566,42	4,1%	5 728 011,09	3,3%	4 988 864,50	3,3%	103,1%	103,1%	87,1%
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>-1 829 191,35</b>	<b>x</b>	<b>-14 590 581,08</b>	<b>x</b>	<b>-24 885 146,66</b>	<b>x</b>	<b>797,7%</b>		
Podatek dochodowy	-93 878,22	x	-982 688,69	x	-1 258 198,27	x	1046,8%	1046,8%	128,0%
Odpis wartości firmy		x	508 304,67	x	131 888,89	x	25,9%	25,9%	
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-1 735 313,13</b>	<b>x</b>	<b>-14 116 197,06</b>	<b>x</b>	<b>-23 758 837,28</b>	<b>x</b>	<b>813,5%</b>		
Inne całkowite dochody za rok obrotowy		x		x		x			
<b>Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy</b>	<b>-1 735 313,13</b>	<b>x</b>	<b>-14 116 197,06</b>	<b>x</b>	<b>-23 758 837,28</b>	<b>x</b>	<b>813,5%</b>		
									<b>168,3%</b>

Tabela 4. Struktura i dynamika kosztów rodzajowych w zł

	Wyszczególnienie			2012			2013			2014			Dynamika (rok poprz. = 100%)		
	1	wartość	struktura	2	wartość	3	4	wartość	5	6	7	8	III	8	9
1 Amortyzacja		851 811,07	0,5%	937 768,19	0,8%	1 042 801,63	0,9%	1 042 801,63	0,9%	1 042 801,63	110,1%	110,1%	111,2%		
2 Zużycie materiałów i energii		16 067 033,95	10,2%	17 604 808,83	14,2%	13 430 629,83	11,1%	13 430 629,83	11,1%	13 430 629,83	109,6%	109,6%	76,3%		
3 Usługi obce		130 857 808,51	82,9%	94 948 401,86	76,4%	96 263 167,89	79,8%	96 263 167,89	79,8%	96 263 167,89	72,6%	72,6%	101,4%		
4 Podatki i opłaty		264 956,58	0,2%	569 428,75	0,5%	580 586,82	0,5%	580 586,82	0,5%	580 586,82	214,9%	214,9%	102,0%		
5 Wynagrodzenia		7 385 257,04	4,7%	7 071 339,71	5,7%	7 241 956,90	6,0%	7 241 956,90	6,0%	7 241 956,90	95,7%	95,7%	102,4%		
6 Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		1 467 918,24	0,9%	1 350 520,84	1,1%	1 283 470,28	1,1%	1 283 470,28	1,1%	1 283 470,28	92,0%	92,0%	95,0%		
7 Pozostałe koszty rodzajowe		870 635,25	0,6%	1 718 442,36	1,4%	736 508,34	0,6%	736 508,34	0,6%	736 508,34	197,4%	197,4%	42,9%		
Razem koszty rodzajowe		157 765 420,64	100,0%	124 200 710,54	100,0%	120 579 121,69	100,0%	120 579 121,69	100,0%	120 579 121,69	78,7%	78,7%	97,1%		

Tabela 5. Wskaźniki rentowności i efektywności wykorzystania zasobów

p	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia (przyjęty wzór)	Wskaźnik ustalony za:			Zmiany wskaźnika		
			2012	2013	2014	II-I	III-I	III-II
Wskaźniki rentowności								
1	Rentowność sprzedaży mierzona zyskiem netto	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{przychód ze sprzedaży}}$	-1,3%	-9,3%	-24,6%	-8,0	-23,3	-15,3
2	Rentowność sprzedaży mierzona zyskiem operacyjnym	$\frac{\text{zysk na działalności operac}}{\text{przychód ze sprzedaży}}$	2,6%	-5,9%	-20,6%	-8,5	-23,2	-14,7
3	Rentowność majątku	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{majątek (aktywa) ogółem}}$	-0,9%	-8,1%	-17,4%	-7,2	-16,5	-9,3
4	Rentowność kapitału ogółem	$\frac{\text{zysk netto} + \text{odsetki x (1-i)}}{\text{kapitał (pasywa) ogółem}}$	1,4%	-5,5%	-15,0%	-6,9	-16,4	-9,5
5	Rentowność kapitału własnego	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{kapitał własny}}$	-3,0%	-32,4%	-119,9%	-29,4	-116,9	-87,5
6	Dźwignia finansowa	$\frac{\text{rentowność kapitału własnego} - \text{rentowność kapitału ogółem}}{\text{rentowność kapitału ogółem}}$	-4,4	-26,9	-104,9	-22,5	-100,5	-78,0
Wskaźniki efektywności wykorzystania zasobów								
7	Obrotowość (produktywność) aktywów ogółem	$\frac{\text{przychód ze sprzedaży}}{\text{aktywa ogółem (stan średni)}}$	0,7	0,8	0,6	0,1	-0,1	-0,2
8	Obrotowość (produktywność) aktywów trwałych	$\frac{\text{przychód ze sprzedaży}}{\text{aktywa trwałe (stan średni)}}$	2,4	2,6	2,1	0,2	-0,3	-0,5



Tabela 6. Zestawienie skonsolidowanych sprawozdań z przepływów pieniężnych za okresy: 2012, 2013, 2014 w zł

	Wyszczególnienie			2012			2013			2014			Dynamika (rok poprz. = 100%)		
	1	2	3	wartość	struktura	4	wartość	struktura	5	wartość	struktura	6	7	8	9
I. Zysk (strata) brutto		-1 829 191,35		-51,1%		-14 590 581,08	163,7%			-24 885 146,66	-570,3%			797,7%	170,6%
II. Korekty o pozycje:		5 407 276,23		151,1%		5 678 679,68	-63,7%			29 248 849,50	670,3%			105,0%	515,1%
Amortyzacja		851 811,07		23,8%		937 768,19	-10,5%			1 042 801,63	23,9%			110,1%	111,2%
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		2 255,69		0,1%											
Odsutki i dywidendy		5 328 115,38		148,9%		5 553 433,61	-62,3%			4 038 557,17	92,5%			104,2%	72,7%
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		30 058,78		0,8%		-1 729 126,53	19,4%			-7 679 312,53	-176,0%				444,1%
Zmiana stanu należności		7 212 504,07		201,6%		-2 200 232,85	24,7%			17 741 533,54	406,6%				
Zmiana stanu zobowiązań		-31 557 187,53		-882,0%		28 945 828,56	-324,8%			-13 071 733,71	-299,6%				
Zmiana stanu aktywów z tytułu kontraktów		25 208 148,75		704,5%		-36 009 850,71	404,1%			19 136 890,53	438,5%				
Zmiana stanu rezerw		-3 474 558,77		-97,1%		434 040,80	-4,9%			5 460 991,95	125,1%				1258,2%
Podatek dochodowy zapłacony		266 564,02		7,4%		8 442 839,55	-94,7%			111 845,71	2,6%			3167,3%	1,3%
Zmiana stanu pasywów z tytułu kontraktów		-1 845 287,00		-51,6%		1 506 970,11	-16,9%			929 408,00	21,3%				61,7%
Pozostałe		184 276,84		5,2%		-202 991,05	2,3%			1 537 867,21	35,2%				
III. Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej		3 578 084,88		100,0%		-8 911 901,40	100,0%			4 363 702,84	100,0%				
Sprzedaż rzecz. aktyw. trw. i wart. niem.		26 456,50		0,7%		23 434,96	-0,7%			274 370,41	0,8%			88,6%	1170,8%
Nabywanie rzecz. aktyw. trw. i wart. niem.		-52 308,17		-1,3%		-54 613,24	1,7%			-115 782,09	-0,3%			104,4%	212,0%
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych										35 328 626,00	12876,3%				
Nabywanie nieruchomości inwestycyjnych		-145 377,13		-549,5%		-2 388 997,52	-10194,2%			-1 908 818,58	-695,7%			1643,3%	79,9%
Sprzedaż aktywów finansowych						3 429 558,37	-106,8%			3 300,00	0,0%				0,1%
Nabywanie aktywów finansowych						-4 235 951,00	131,9%								
Dywidendy i odsutki otrzymane		140 747,40		3,5%		15 666,09	-0,5%							11,1%	
Splata udzielonych pożyczek		4 000 000,00		98,3%											
Pozostałe		98 611,53		2,4%											
Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej		4 068 132,13		x		-3 210 902,34	x			33 581 694,74	x				
Planności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-3 497 681,66		-166,8%		-421 053,57	-14,0%			-383 571,79	1,0%			12,0%	91,1%
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek / kredytów		31 981 931,50		1524,8%		19 792 763,11	688,4%			542 843,51	-1,4%			61,9%	2,7%
Splata pożyczek/kredytów		-18 825 960,07		-897,6%		-10 812 770,42	-359,7%			-35 765 729,43	90,0%			57,4%	330,8%
Dywidendy wypł. akcjonariuszom jedn. domin.		-1 999 595,10		-95,3%		-5 966,41	-0,2%							0,3%	
Odsutki zapłacone		-5 561 250,30		-265,1%		-5 546 556,58	-184,5%			-4 137 590,42	10,4%			99,7%	74,6%
Pozostałe															
Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej		2 097 444,37		x		3 006 416,13	x			-39 744 048,13	x			143,3%	
Przepływy pieniężne netto razem		9 743 661,38		x		-9 116 387,61	x			-1 798 650,55	x				19,7%