



Sprawozdanie  
z badania rocznego skonsolidowanego  
sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy zakończony  
w dniu 31 grudnia 2017 roku

**Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest**

**„INTERBUD – LUBLIN” S.A. w restrukturyzacji  
z siedzibą w Lublinie  
ul. Turystyczna 36**

Misters Audytor Adviser Spółka z o. o.  
Warszawa, 29 kwietnia 2018 roku

## **SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

***Dla Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej Spółki „INTERBUD – LUBLIN” S.A. w  
restrukturyzacji***

### **Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest „INTERBUD – LUBLIN” S.A. w restrukturyzacji z siedzibą w Lublinie, na które składają się: skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za rok obrotowy 2017 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy 2017, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy 2017 roku, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2017 roku, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy 2017 roku oraz opis znaczących zasad (polityki) rachunkowości grupy kapitałowej a także informacje dodatkowe i objaśniające („sprawozdanie finansowe”).

### ***Odpowiedzialność Zarządu jednostki dominującej oraz Rady Nadzorczej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe***

Zarząd Spółki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa a także statutem jednostki dominującej. Zarząd jednostki dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie rady nadzorczej jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

### ***Odpowiedzialność biegłego rewidenta***

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego grupy kapitałowej zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości,





Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1089) („ustawa o biegłych rewidentach”),
- 2) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE (Dz. Urz. UE L 158 z 27.05.2014, str. 77 oraz Dz. Urz. UE L 170 z 11.06.2014, str. 66) („Rozporządzenie 537/2014”),
- 3) Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu,

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Celem badania jest uzyskanie wystarczającej pewności co do tego czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem, oraz wydanie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta zawierającego naszą opinię. Wystarczająca pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z powyżej wskazanymi standardami zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia, powstałego na skutek oszustwa jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędu, ponieważ może obejmować zmywy, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzanie w błąd lub obejście kontroli wewnętrznej i może dotyczyć każdego obszaru prawa i regulacji, nie tylko tego bezpośrednio wpływającego na sprawozdanie finansowe.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę dominującą skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych



zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd jednostki dominującej wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności grupy kapitałowej ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw grupy kapitałowej przez Zarząd jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia jest spójna z dodatkowym sprawozdaniem dla komitetu audytu wydanym z dniem niniejszego sprawozdania z badania.

### ***Niezależność***

W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident i firma audytorska pozostawali niezależni od jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej zgodnie z przepisami ustawy o biegłych rewidentach, Rozporządzenia 537/2014 oraz zasadami etyki zawodowej przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zabronione przepisami art. 136 ustawy o biegłych rewidentach oraz art. 5 ust. 1 Rozporządzenia 537/2014, dla jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej.

### ***Wybór firmy audytorskiej***

Zostaliśmy wybrani do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego uchwałą Nr 14 Rady Nadzorczej z dnia 20 czerwca 2017 roku. Skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31.12.2016 roku; to jest przez 2 kolejne lata.

### ***Najbardziej znaczące rodzaje ryzyka***

W trakcie przeprowadzonego badania zidentyfikowaliśmy poniżej opisane najbardziej znaczące rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym spowodowanego oszustwem oraz opracowaliśmy stosowne procedury badania dotyczące tych rodzajów ryzyk. W przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne dla zrozumienia zidentyfikowanego ryzyka oraz wykonanych przez biegłego rewidenta procedur badania, zamieściliśmy również najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami





Opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia	Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko oraz najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka
<p><b>1. Wycena zapasów:</b> W sprawozdaniu Grupa kapitałowa wykazuje zapasy w kwocie 38 009 612,28 zł, co stanowi 38,4 % sumy bilansowej spółki na 31.12.2017 r. Są to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nieruchomości gruntowe w kwocie 17 279 910,65 zł (17,5%) wyceniane w cenie nabycia nie wyższej jednak od ceny sprzedaży netto (pkt 7.6 Wprowadzenia)</li> <li>- produkcja w toku na kwotę 20 729 701,63 zł (20,9%) obejmująca niezakończonych budów obiektów mieszkalnych wraz z gruntami oraz innymi kosztami bezpośrednio związanymi z realizacją procesu budowy</li> </ul> <p>Zasady szczegółowej polityki zostały zawarte w nocie 7.6 Sprawozdania finansowego. Zagadnienie to uznane zostało za ryzyko istotnego zniekształcenia ze względu na istotność zapasów oraz obowiązek wyceny wg ceny sprzedaży netto. Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana średnia cena sprzedaży wyliczona na podstawie transakcji dokonanych w ostatnich trzech miesiącach.</p>	<p>Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zrozumienie i ocenę systemu kontroli wewnętrznej obejmującej proces oceny uraty wartości zapasów</li> <li>- ocenę zdarzeń po dniu bilansowym mogących mieć wpływ na wycenę nieruchomości</li> <li>- ocenę przeprowadzonych testów na utratę wartości.</li> <li>- ocenę prawidłowości ustalenia kosztu wytworzenia niezakończonych budów obiektów mieszkalnych</li> <li>- ocenę adekwatności ujawnień związanych z rozliczeniem transakcji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym</li> </ul>
<p><b>2. Wycena inwestycji w nieruchomości</b></p> <p>W sprawozdaniu Grupa kapitałowa wykazuje nieruchomości inwestycyjne w kwocie 52 195 420,55 zł, co stanowi 52,7 % sumy bilansowej spółki na 31.12.2017 r. Są to nieruchomości gruntowe wyceniane w wartości godziwej stanowiącej cenę, za jaką nieruchomość mogłaby zostać wymieniona na warunkach pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami (nota 7.4)</p> <p>W związku z zagrożeniem kontynuacji działalności spółki dominującej (nota nr 5 sprawozdania spółki dominującej), na dzień 31.12.2017r. jak na 31.12.2016 r. odstąpiono od wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartości godziwej i wyceniono je zgodnie z art. 29 ustawy o rachunkowości, tj. w wartościach nie wyższych niż cena nabycia.</p> <p>Zagadnienie to uznane zostało za ryzyko istotnego zniekształcenia ze względu na istotność kwoty nieruchomości inwestycyjnych i ich wycenę wg ceny nabycia.</p>	<p>W toku badania wykonaliśmy następujące procedury:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zrozumienie i ocenę systemu kontroli wewnętrznej obejmującej proces oceny utraty wartości i identyfikacji transakcji ze spółkami zależnymi</li> <li>- ocenę zdarzeń po dniu bilansowym mogących mieć wpływ na wycenę nieruchomości</li> <li>- ocenę przeprowadzonych testów na utratę wartości</li> <li>- ocenę zmiany zasad wyceny nieruchomości inwestycyjnych</li> <li>- ocenę adekwatności ujawnień związanych z rozliczeniem transakcji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym</li> </ul>



<p><b>3. Ryzyko zagrożenia kontynuacji działalności</b></p> <p>W nocie nr 5 sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej przedstawił informację o realnym zagrożeniu kontynuacji działalności gospodarczej tej spółki w dającej się przewidzieć przyszłości oraz Zagrożenie kontynuowania działalności założono także w spółce Interbud Budownictwo S.A., w przypadku której Sąd oddalił wnioski zarówno o upadłość na gruncie poprzednio obowiązujących przepisów, jak i wniosek restrukturyzacyjny.</p> <p>Zagadnienie to było przedmiotem naszej szczególnej uwagi, gdyż Spółka znajduje się w restrukturyzacji i występują czynniki ryzyka, które realnie mogą zagrozić kontynuacji działalności Spółki.</p>	<p>Przeprowadziliśmy procedury związane z oceną założenia zagrożenia kontynuacji działalności przez Spółki grupy kapitałowej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zapoznaliśmy się z dokonaną przez Zarząd spółki dominującej oceną ryzyka zagrożenia kontynuacji działalności i działań podjętych w tym zakresie,</li> <li>- oceniliśmy przyjętą przez Zarząd grupy kapitałowej metodologię dokonanych wycen składników aktywów, w związku ryzykiem zagrożenia kontynuowania działalności spółki dominującej.</li> </ul>
--	--

### Opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej grupy kapitałowej na dzień 31.12.2017 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2017 roku do 31.12.2017 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi grupę kapitałową przepisami prawa i postanowieniami statutu jednostki dominującej.

### Uzupełniające objaśnienie

Nie zgłaszając zastrzeżeń do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, będącego przedmiotem badania, zwracamy uwagę na informacje przedstawione w nocie nr 5 skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz w nocie nr 6 do sprawozdania z działalności grupy. W notach tych Zarząd zaprezentował kwestie dotyczące istotnej niepewności co do kontynuacji działalności.

Zarząd spółki dominującej poinformował o zagrożeniu kontynuacji działalności w spółce Interbud - Budownictwo S.A., w przypadku której Sąd oddalił wnioski zarówno o upadłość na gruncie poprzednio obowiązujących przepisów, jak i wniosek restrukturyzacyjny.

Ponadto w Sprawozdaniu finansowym Zarząd wskazał, że zaprezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy uwzględnieniu zagrożenia kontynuacji działalności przez INTERBUD-LUBLIN S.A. w restrukturyzacji i w związku z tym Spółka dokonała prezentacji aktywów i pasywów zgodnie z wymogami art. 29 i 36 ustawy o rachunkowości.

W dniu 13 lutego 2017 r. Sąd wydał wyrok w sprawie otwarcia postępowania układowego Jednostki dominującej w ramach przepisów prawa restrukturyzacyjnego. Jednocześnie na mocy decyzji sądu ustanowiony został nadzorca sądowy.





W ramach procesu restrukturyzacji nadzorca sądowy Spółki złożył do Sądu Rejonowego plan restrukturyzacji zawierający między innymi propozycje układu z wierzycielami dotyczące spłaty zobowiązań handlowych oraz zobowiązań z tytułu kredytu bankowego.

Zakres działań podjętych przez Zarząd Spółki opisany został szczegółowo w nocie nr 6 do Sprawozdania z działalności.

Do dnia wydania niniejszej opinii Sąd nie wydał postanowienia o zawarciu układu.

Wobec braku Postanowienia Sądu o zawarciu układu i w oparciu o przedstawione informacje o podejmowanych działaniach w celu ograniczenia występującego ryzyka jej dalszego funkcjonowania zawarte w sprawozdaniu finansowym oraz w planie restrukturyzacyjnym nie dają pewności, czy postępowanie restrukturyzacyjne zakończy się sukcesem pozwalającym na kontynuowanie działalności w najbliższej oraz dalszej perspektywie.

Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia odnośnie tych sprawy.

## **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

### ***Opinia na temat sprawozdania z działalności***

Nasza opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności grupy kapitałowej.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności grupy kapitałowej zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd jednostki dominującej. Ponadto Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie rady nadzorczej jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o grupie kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o grupie kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej istotnych zniekształceń.

### **Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego**

Zarząd Spółki dominującej oraz członkowie rady nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego zgodnie z przepisami prawa.


W związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy emitent obowiązany do złożenia oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiącego wyodrębnioną część sprawozdania z działalności grupy kapitałowej, zawarł w tym oświadczeniu informacje wymagane przepisami prawa oraz w odniesieniu do określonych informacji wskazanych w tych przepisach lub regulaminach stwierdzenie, czy są one zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego jednostka dominująca zawarła informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, g, j, k oraz lit. l Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r., poz. 133 z późn. zm) („Rozporządzenie”).

Informacje wskazane w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

*Inne informacje, w tym o wypełnieniu obowiązków wynikających z przepisów prawa Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe oraz Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za 2016 rok zostało zatwierdzone w dniu 29 czerwca 2017 roku; Spółka złożyła w Krajowym Rejestrze Sądowym Sprawozdanie Finansowe, Sprawozdanie z Działalności oraz Opinię i Raport Biegłego rewidenta do Sprawozdania za 2016 rok w dniu 20 lipca 2017 roku.*

**Irena Kos**  
**Nr w rejestrze 10093**

  
.....  
**Kluczowy Biegły Rewident**

**Działający w imieniu:**

**Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.**  
**Warszawa, ul. Wiśniowa 40 lok. 5**  
Firma audytorska wpisana  
na listę pod pozycją 3704

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2018 roku