



**GRUPA KAPITAŁOWA INTERBUD-LUBLIN**  
**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**  
**ZA III KWARTAŁ 2017 ROKU kończący się dnia 30 września 2017 roku**  
**SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI**  
**SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**

Lublin, dnia 29 listopada 2017 roku

## Spis treści

<b>I. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....</b>	<b>5</b>
<b>1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW... 5</b>	<b>5</b>
<b>2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ..... 6</b>	<b>6</b>
<b>3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ... 7</b>	<b>7</b>
<b>4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM</b>	<b>8</b>
<b>II. DODATKOWE INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE..... 9</b>	<b>9</b>
<b>1. Skład Grupy..... 9</b>	<b>9</b>
<b>2. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania</b>	<b>9</b>
<b>3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości..... 10</b>	<b>10</b>
<b>4. Obszary szacunku .....</b>	<b>10</b>
<b>5. Sezonowość działalności..... 11</b>	<b>11</b>
<b>6. Informacje dotyczące segmentów działalności. .... 12</b>	<b>12</b>
<b>7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty..... 12</b>	<b>12</b>
7.1 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują następujące pozycje: .....	12
7.2 Informacje uzupełniające do rachunku przepływów pieniężnych .....	12
<b>8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wpłaty .....</b>	<b>13</b>
<b>9. Podatek dochodowy .....</b>	<b>13</b>
<b>10. Rzeczowe aktywa trwałe..... 13</b>	<b>13</b>
<b>11. Odpisy aktualizujące wartość firmy..... 13</b>	<b>13</b>
<b>12. Należności..... 13</b>	<b>13</b>
<b>13. Zapasy .....</b>	<b>14</b>
<b>14. Kapitał własny Grupy Kapitałowej..... 14</b>	<b>14</b>
<b>15. Zobowiązania z tytułu leasingu..... 15</b>	<b>15</b>
<b>16. Oprocentowane kredyty bankowe..... 15</b>	<b>15</b>
15.1 Zestawienie kredytów z opisem zabezpieczeń.....	16
<b>17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania. .... 20</b>	<b>20</b>
<b>18. Działalność zaniechana .....</b>	<b>21</b>
<b>19. Połączenia jednostek gospodarczych i nabycia udziałów mniejszości .....</b>	<b>21</b>
<b>20. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....</b>	<b>21</b>
<b>21. Zarządzanie kapitałem .....</b>	<b>21</b>
<b>22. Zobowiązania warunkowe..... 21</b>	<b>21</b>
<b>23. Zobowiązania inwestycyjne..... 23</b>	<b>23</b>
<b>24. Instrumenty finansowe. .... 23</b>	<b>23</b>
<b>25. Pochodne instrumenty finansowe. .... 24</b>	<b>24</b>
<b>26. Struktura właścicielska i transakcje z kadrami zarządzającymi. .... 24</b>	<b>24</b>
25.1. Struktura właścicielska.....	24
<b>26. Koszty wynagrodzeń wyższej kadry kierowniczej jednostki dominującej .....</b>	<b>25</b>
<b>27. Zysk na jedną akcję .....</b>	<b>25</b>
<b>28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym..... 25</b>	<b>25</b>
<b>III. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI</b>	<b>26</b>
<b>DOMINUJĄCEJ..... 26</b>	<b>26</b>
<b>1. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ</b>	<b>26</b>
<b>Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....</b>	<b>26</b>
<b>2. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ</b>	<b>27</b>
<b>Z SYTUACJI FINANSOWEJ..... 27</b>	<b>27</b>
<b>3. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ</b>	<b>28</b>
<b>Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....</b>	<b>28</b>

<b>4. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....</b>	<b>29</b>
<b>IV. DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.....</b>	<b>30</b>
<b>1. Informacje ogólne .....</b>	<b>30</b>
<b>2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.....</b>	<b>30</b>
<b>3. Istotne zasady (polityki) rachunkowości .....</b>	<b>30</b>
1. Szacunki i kontynuacja działalności .....	31
2. Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych .....	31
3. Rzeczowe aktywa trwałe.....	31
4. Wartości niematerialne .....	32
5. Nieruchomości inwestycyjne .....	33
6. Utrata wartości aktywów .....	33
7. Zapasy .....	33
8. Odpisy aktualizujące zapasy .....	33
9. Należności z tytułu dostaw i usług.....	34
10. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych .....	34
11. Kapitał własny.....	34
12. Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania .....	34
13. Zobowiązania finansowe.....	34
14. Kredyty i pożyczki .....	34
15. Wycena rezerw .....	35
16. Przychody i koszty .....	35
17. Podatek dochodowy .....	35
18. Błędy, zmiany szacunków i zmiany polityki rachunkowości .....	36
19. Sprawozdania finansowe.....	36
20. Obszary szacunków.....	36
21. Kontrakty długoterminowe .....	37
22. Składniki aktywów z tytułu podatku odroczonego .....	37
23. Sezonowość działalności.....	37
<b>4. Dodatkowe informacje związane z zastosowaniem Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej .....</b>	<b>37</b>
<b>5. Informacje o inwestycjach w jednostkach zależnych. ....</b>	<b>37</b>
<b>6. Zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki. ....</b>	<b>37</b>
<b>7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....</b>	<b>38</b>
<b>8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....</b>	<b>38</b>
<b>9. Podatek dochodowy.....</b>	<b>38</b>
<b>10. Rzeczowe aktywa trwałe .....</b>	<b>38</b>
<b>11. Należności handlowe i pozostałe .....</b>	<b>39</b>
<b>12. Zapasy.....</b>	<b>41</b>
<b>13. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki. ....</b>	<b>41</b>
<b>14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania. ....</b>	<b>41</b>
<b>15. Działalność w trakcie zaniechania. ....</b>	<b>42</b>
<b>16. Instrumenty finansowe.....</b>	<b>42</b>
<b>17. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....</b>	<b>43</b>
<b>18. Zarządzanie kapitałem.....</b>	<b>43</b>
<b>19. Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe.....</b>	<b>43</b>
<b>20. Zobowiązania inwestycyjne.....</b>	<b>43</b>
<b>21. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....</b>	<b>44</b>
<b>22. Transakcje z udziałem Członków Zarządu. ....</b>	<b>44</b>
<b>23. Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej.....</b>	<b>45</b>

<b>24. Emisja akcji.....</b>	<b>45</b>
<b>25. Zysk na jedną akcję.....</b>	<b>45</b>
<b>26. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....</b>	<b>45</b>

**I. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE****1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

Wyszczególnienie	Nr noty	9 miesięcy zakończone 30.09.2017 roku	3 miesiące zakończone 30.09.2017 roku	9 miesięcy zakończone 30.09.2016 roku	3 miesiące zakończone 30.09.2016 roku
Przychody netto ze sprzedaży	5,6	1 642 798,45	504 046,18	3 373 022,61	586 819,42
Koszty działalności operacyjnej		50 808,88	2 979,58	1 782 511,39	461 633,51
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>1 591 989,57</b>	<b>501 066,60</b>	<b>1 590 511,22</b>	<b>125 185,91</b>
Pozostałe przychody operacyjne		4 909 245,25	595 823,89	8 617 388,55	1 121 689,19
Koszty zarządu		2 912 519,56	811 057,48	3 236 096,81	548 150,40
Koszty sprzedaży		112 122,62	45 284,95	90 225,98	6 907,85
Pozostałe koszty operacyjne		1 831 623,73	248 864,30	29 524 127,33	411 691,72
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>1 644 968,91</b>	<b>-8 316,24</b>	<b>-22 642 550,34</b>	<b>280 125,14</b>
Przychody finansowe		47 517,21	43 363,03	130 821,58	20 065,68
Koszty finansowe		3 061 536,80	919 033,09	3 319 107,36	1 322 085,12
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>-1 369 050,68</b>	<b>-883 986,30</b>	<b>-25 830 836,12</b>	<b>-1 021 894,30</b>
Podatek dochodowy	9	-143 385,06	-7 200,06	-2 938 023,15	-79 396,10
Odpis wartości firmy		55 001,93	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		-1 280 667,55	-876 786,24	-22 892 812,97	-942 498,20
Zysk (strata) netto z działalności niekontynuowanej				0,00	0,00
<b>Zysk (strata) netto okresu obrotowego</b>		<b>-1 280 667,55</b>	<b>-876 786,24</b>	<b>-22 892 812,97</b>	<b>-942 498,20</b>
<b>Całkowite dochody razem</b>		<b>-1 280 667,55</b>	<b>-876 786,24</b>	<b>-22 892 812,97</b>	<b>-942 498,20</b>

Lublin, dn. 29 listopada 2017 roku

**Tomasz Grodzki**  
Prezes Zarządu

**Sylwester Bogacki**  
Członek Zarządu

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

**2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

<b>AKTYWA</b>	<b>Nr noty</b>	<b>Stan na 30.09.2017 roku</b>	<b>Stan na 31.12.2016 roku</b>	<b>Stan na 30.09.2016 roku</b>
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>58 443 052,83</b>	<b>59 242 136,68</b>	<b>65 041 391,03</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	10	2 395 275,96	2 724 977,46	2 887 237,71
Wartości niematerialne			0,00	580,79
Wartość firmy		825 028,97	880 030,90	1 100 038,63
Nieruchomości inwestycyjne		54 456 935,90	55 607 128,32	57 276 966,25
Udziały i akcje		49 200,00	30 000,00	30 000,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		716 612,00	0,00	3 746 567,65
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>37 639 043,96</b>	<b>31 734 960,42</b>	<b>29 673 812,51</b>
Zapasy	13	32 845 646,43	27 015 239,47	24 847 656,69
Należności handlowe	12	1 349 267,97	2 264 888,86	2 126 855,42
Należności z tytułu podatku dochodowego	12	924 874,93	113 808,00	0,00
Pozostałe należności	12	991 942,61	2 132 603,27	2 530 741,53
Aktywa z tytułu kontraktów budowlanych		0,00	0,00	0,00
Udzielone pożyczki krótkoterminowe		0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	1 527 312,02	208 420,82	168 558,87
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>96 082 096,79</b>	<b>90 977 097,10</b>	<b>94 715 203,54</b>
<b>PASYWA</b>		<b>Stan na 30.09.2017 roku</b>	<b>Stan na 31.12.2016 roku</b>	<b>Stan na 30.09.2016 roku</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		<b>-4 119 002,91</b>	<b>-2 434 454,05</b>	<b>4 558 664,63</b>
Kapitał podstawowy		701 600,00	701 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		28 263 664,90	28 263 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane		-33 084 267,81	-31 399 718,95	-24 406 600,27
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>100 201 099,70</b>	<b>93 411 551,15</b>	<b>90 156 538,91</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>13 181 226,92</b>	<b>13 161 376,12</b>	<b>13 225 245,06</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		4 467,14	5 440,56	5 440,56
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	15	77 793,19	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	16	12 175 999,99	12 842 666,64	13 219 804,50
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		922 966,60	313 268,92	0,00
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>87 019 872,78</b>	<b>80 250 175,03</b>	<b>76 931 293,85</b>
Zobowiązania handlowe	17	24 065 149,68	22 876 099,92	23 818 922,57
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	15,17	25 128,47	4 857,00	21 066,33
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	16,17	36 926 179,54	34 519 583,16	33 413 883,16
Pozostałe zobowiązania	17	12 425 455,67	7 663 106,94	5 115 116,17
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		16 035,84	174 605,95	174 605,95
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia		13 561 923,58	15 011 922,06	14 387 699,67
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>96 082 096,79</b>	<b>90 977 097,10</b>	<b>94 715 203,54</b>

Lublin, dn. 29 listopada 2017 roku

**Tomasz Grodzki**  
Prezes Zarządu

**Sylwester Bogacki**  
Członek Zarządu

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

**3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH**

Wyszczególnienie	9 miesięcy zakończone 30.09.2017 roku	9 miesięcy zakończone 30.09.2016 roku
<b>Przeptywy pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>2 493 929,31</b>	<b>371 577,56</b>
Zysk przed opodatkowaniem	-1 369 050,68	-25 830 836,12
<b>Korekty</b>	<b>3 862 979,99</b>	<b>26 202 413,68</b>
Amortyzacja	445 809,03	612 567,82
Odpis wartości firmy	275 009,66	0,00
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Odsetki	2 706 331,92	2 435 789,41
Wynik z działalności inwestycyjnej	-109 374,02	-116 716,97
Zmiana stanu rezerw	-841 274,22	5 825 449,49
Zmiana stanu zapasów	-5 830 406,96	603 362,56
Zmiana stanu należności	1 245 214,62	900 902,21
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	5 971 669,96	4 237 245,30
Podatek dochodowy zapłacony	0,00	0,00
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0,00	11 703 813,86
Inne korekty	0,00	0,00
<b>Przeptywy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>	<b>100 895,76</b>	<b>275 397,49</b>
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	120 095,76	240 243,91
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych	0,00	5 200,00
Wpływy ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Splata udzielonych pożyczek	0,00	62 364,41
Odsetki uzyskane	0,00	0,00
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-19 200,00	-100,00
Wydatki na nabycie środków trwałych	0,00	0,00
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	0,00	-94 320,81
Udzielenie pożyczek	0,00	62 009,98
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>-1 275 933,87</b>	<b>-1 255 198,75</b>
Kredyty i pożyczki udzielone		-62 009,98
Inne wpływy finansowe		0,00
Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli		0,00
Splaty kredytów i pożyczek	-802 620,21	-479 682,72
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-44 786,16	-185 179,56
Odsetki zapłacone	-428 527,50	-528 326,49
<b>Przeptywy pieniężne netto razem</b>	<b>1 318 891,20</b>	<b>-608 223,70</b>
<b>(Zmniejszenie)/Zwiększenie netto stanu śr. pien. i ich ekwiwalentów</b>	<b>1 318 891,20</b>	<b>-608 223,70</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>208 420,82</b>	<b>776 782,57</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>1 527 312,02</b>	<b>168 558,87</b>

Lublin, dn. 29 listopada 2017 roku

**Tomasz Grodzki**  
Prezes Zarządu

**Sylwester Bogacki**  
Członek Zarządu

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

#### 4. 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 2016 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-1 513 787,30</b>	<b>27 451 477,60</b>
Zysk netto za okres 9 m-cy zakończony 30 września 2016 roku	0,00	0,00	-22 892 812,97	-22 892 812,97
<b>Stan na 30 września 2016 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-24 406 600,27</b>	<b>4 558 664,63</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2017 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-31 399 718,95</b>	<b>-2 434 454,05</b>
Zysk netto za okres 9 m-cy zakończony 30 września 2017 roku	0,00	0,00	-1 280 667,55	-1 280 667,55
<b>Stan na 30 września 2017 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-32 680 386,50</b>	<b>-3 715 121,60</b>

Lublin, dn. 29 listopada 2017 roku

**Tomasz Grodzki**  
Prezes Zarządu

**Sylwester Bogacki**  
Członek Zarządu

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

## II. DODATKOWE INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

### 1. Skład Grupy

Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN stanowi jednostka dominująca INTERBUD-LUBLIN SA oraz jednostki zależne:

- 1) RUPES Sp. z o.o. w Lublinie, która została powołana do zrealizowania celu inwestycyjnego polegającego na budowie budynku biurowego, zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Żwirki i Wigury. Obecnie Spółka wynajmuje i administruje własnymi lokalami. Kapitał zakładowy Rupes Sp. z o.o. wynosi 450 000,00 zł.
- 2) IB- NIERUCHOMOŚCI Sp. z o. o. Spółka zarządza i administruje nieruchomościami oraz prowadzi technicznej obsługi budynków oraz ich remontów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 100 tys. zł.
- 3) INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o. w Lublinie, której przedmiotem działalności jest działalność deweloperska. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1 305 000,00 zł.
- 4) INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A. w Lublinie, której przedmiotem działalności jest wykonawstwo budowlane. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 300.000,00zł.
- 5) INTERBUD-CONSTRUCTION S.A. w Lublinie, której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 4 243 740,00 zł.

Nazwa spółki	Siedziba	Udział w kapitale podstawowym na dzień 31.03.2017	Udział w kapitale podstawowym na dzień 31.12.2016
RUPES Sp. z o.o.	Lublin, Polska	100,00%	100,00%
IB-NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	Lublin, Polska	100,00%	100,00%
INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o.	Lublin Polska	100,00%	100,00%
INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A.	Lublin Polska	100,00%	100,00%*
INTERBUD-CONSTRUCTION S.A.	Lublin Polska	100,00%	100,00%*

Na dzień 30 września 2017 roku oraz na 30 września 2016 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

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

### 2. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”), w tym zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

Zaprezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy uwzględnieniu zagrożenia kontynuacji działalności gospodarczej przez INTERBUD-LUBLIN S.A. Założenie takie

przyjęto w związku z rozpoczętą procedurą restrukturyzacji. W związku z tym Spółka dominująca dokonała prezentacji aktywów i pasywów zgodnie z wymogami art. 29 i 36 ustawy o rachunkowości. W szczególności, aktywa zostały wycenione po cenach sprzedaży netto możliwych do uzyskania, nie wyższych od cen ich nabycia albo kosztów wytworzenia, pomniejszonych o dotychczasowe odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, utworzono odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, a także Spółka utworzyła rezerwy na przewidywane dodatkowe koszty i straty spowodowane zaniechaniem lub utratą zdolności do kontynuowania działalności. Szczegółowe kwoty związane z przyjętym zagrożeniem kontynuacji działalności opisano w częściach dotyczących poszczególnych elementów sprawozdania finansowego. W dniu 13 lutego 2017 r. Sąd wydał postanowienie w sprawie otwarcia postępowania układowego Spółki w ramach przepisów prawa restrukturyzacyjnego. Jednocześnie na mocy decyzji sądu ustanowiony został nadzorca sądowy.

Główne elementy postępowania restrukturyzacyjnego zostały przekazane do publicznej wiadomości w ramach wstępnego planu restrukturyzacyjnego w raporcie bieżącym nr 26/2016 z dnia 22 lutego 2016 r., Warunkiem dalszego kontynuowania działalności przez Spółkę jest akceptacja warunków układowych przez głównych wierzycieli.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

Zagrożenie kontynuowania działalności założono także w spółce Interbud Budownictwo SA, w przypadku której Sąd Rejonowy Lublin-Wschód oddalił wnioski zarówno o upadłość na gruncie poprzednio obowiązujących przepisów, jak i wniosek restrukturyzacyjny. Zarząd Spółki Interbud-Budownictwo SA przygotowuje kolejny wniosek restrukturyzacyjny, a w przypadku jego ponownego oddalenia przez sąd, zarekomenduje Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy postawienie Spółki w stan likwidacji.

### **3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości**

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

### **4. Obszary szacunku**

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

#### **Rezerwy**

Rezerwy tworzone są zarówno na zobowiązania, których kwota i termin nie są pewne, jak również na znane koszty i roszczenia, których poniesienie nastąpi w przyszłych okresach sprawozdawczych.

Rezerwy, których wartość ustalana jest w oparciu o szacunki dotyczą kosztów i roszczeń:

- na świadczenia pracownicze, w tym odprawy emerytalne i świadczenia urlopowe, ustalane w oparciu o liczbę i wiek zatrudnionych pracowników oraz wykorzystanie urlopów wypoczynkowych.

- na roszczenia i kary w wysokości kwot spodziewanych do zapłaty, przy uwzględnieniu zasadności roszczeń i prawdopodobieństwa ich zapłaty;
- na koszty, które zostaną poniesione w przyszłych okresach sprawozdawczych, dotyczące realizacji projektów budowlanych i deweloperskich w oparciu o budżety.

### **Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych**

Nieruchomości inwestycyjne to grunty utrzymywane w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost ich wartości.

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się wg wartości godziwej. Wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej stanowi cena, za jaką nieruchomość mogłaby zostać wymieniona na warunkach pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami. Dokonując szacunku wartości godziwej wyklucza się ceny zawyżone lub zaniżone ze względu na specyficzne warunki transakcji lub okoliczności, jakie takie transakcji towarzyszą, takie jak nietypowe formy finansowania zakupu czy sprzedaż i leasing zwrotny, inne szczególne warunki czy koncesje przyznane przez stronę jakkolwiek powiązaną ze sprzedażą. W związku z zagrożeniem kontynuacji działania przez jednostkę dominującą, na dzień 30 września 2017 roku 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.

### **Okresy ekonomicznej użyteczności dla rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych**

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

Na dzień 30 września 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku stosowane przez Grupę stawki amortyzacji odzwierciedlały okres ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych.

### **Kontrakty długoterminowe**

Podstawą dokonywanych szacunków są budżety realizowanych projektów. 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. Na dzień 30 września 2017 roku Jednostki Grupy Kapitałowej nie świadczą usług długoterminowych.

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

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. W związku z zagrożeniem kontynuacji działalności przez Jednostkę Dominującą oraz spółkę zależną Interbud-Budownictwo SA, aktywa z tytułu podatku odroczonego zostały w tych jednostkach wycenione i zaktualizowane do wartości odpowiadających zasadzie ostrożnej wyceny.

### **5. Sezonowość działalności.**

Tempo robót budowlanych i ich charakter uzależnione są od warunków atmosferycznych jak i sezonowości (pór roku).

**6. 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. Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN koncentruje swoją działalność na produkcji deweloperskiej oraz na administrowaniu i wynajmie lokali usługowych. Segmenty operacyjne Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN koncentrują swoją działalność na terenie Polski, aktywa Spółki zlokalizowane są w Polsce. W okresie trzech pierwszych kwartałów 2017 roku spółki zależne tj. Interbud-Apartments Sp. z o.o. oraz Interbud-Construction SA prowadzą dwa projekty deweloperskie. Sprzedaż pierwszych mieszkań przewidziana jest na miesiące grudzień 2017 roku/styczeń 2018 roku.

Wyniki za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017

Segment	Deweloperski	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży	0,00	1 642 798,45	1 642 798,45
Koszty wytworzenia	0,00	162 931,50	162 931,50
Wynik segmentu	0,00	1 479 866,95	1 479 866,95

Wyniki za okres od 01.01.2016 do 30.09.2016

Segment	Deweloperski	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży	1 418 152,55	1 954 870,66	3 373 022,61
Koszty wytworzenia	1 086 266,56	696 244,83	1 782 511,39
Wynik segmentu	331 885,99	1 258 625,23	1 590 511,22

**7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.****7.1 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują następujące pozycje:**

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują następujące pozycje:

Wyszczególnienie	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Gotówka w kasie	2 171,80	2 855,65	4 471,96
Rachunki bieżące	1 525 140,87	205 565,17	164 086,91
<b>Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>1 527 312,02</b>	<b>208 420,82</b>	<b>168 558,87</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.

**7.2 Informacje uzupełniające do rachunku przepływów pieniężnych**

1. Środki pieniężne w rachunku przepływów pieniężnych wykazuje się w wartości nominalnej. Do środków pieniężnych zaliczane są również środki na deweloperskich rachunkach powierniczych.

2. W Grupie kapitałowej nie występują znaczące salda środków pieniężnych, jak również ekwiwalentów środków pieniężnych, które nie mogłyby być wykorzystane przez grupę.
3. Nie występują środki pieniężne, ani i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości wykorzystania.
4. Żadna ze spółek Grupy kapitałowej nie posiada niewykorzystanych limitów kredytów, ani pożyczek, które mogłyby być dostępne w przyszłej działalności operacyjnej oraz w celu regulowania zobowiązań umownych.
5. nie wystąpiły w łącznej sumie przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, inwestycyjnej, ani finansowej, przepływy pieniężne, które byłyby związane z udziałem we wspólnym przedsięwzięciu.

## 8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2017 roku jednostka dominująca, jak i spółki zależne nie wypłacały, jak również nie deklarowały dywidend.

## 9. Podatek dochodowy

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

Struktura podatku dochodowego	30.09.2017	30.09.2016
Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
Podatek odroczoney	-143 385,06	-79 396,10
<b>Razem</b>	<b>-143 385,06</b>	<b>-79 396,10</b>

## 10. Rzeczowe aktywa trwałe.

Informacje o transakcjach kupna i sprzedaży aktywów trwałych przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	za 9 miesięcy 2017 roku	za 9 miesięcy 2016 roku
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Wartość netto sprzedanych środków trwałych	16 840,74	123 626,94
Zysk (strata) na sprzedaży środków trwałych	111 085,02	116 616,97
Wartość zlikwidowanych środków trwałych	0,00	0,00

## 11. Odpisy aktualizujące wartość firmy

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2017 roku Grupa dokonała odpisu wartości firmy na kwotę 55 001,93 zł. Począwszy od rozliczenia za rok 2016 wartość firmy odpisywana jest liniowo w równych ratach przez okres 5 lat.

## 12. Należności

Należności handlowe oraz pozostałe należności obejmują następujące pozycje:

Należności krótkoterminowe	30.09.2017	31.12.2016
Należności handlowe brutto	12 281 556,90	15 869 002,02
Odpis aktualizujący wartość należności handlowych	10 932 288,93	12 079 268,86
<b>Należności handlowe netto</b>	<b>1 349 267,97</b>	<b>3 789 733,16</b>
w tym zatrzymane kaucje długoterminowe	566 027,25	898 339,76
Należności z tytułu podatku dochodowego	924 874,93	113 808,00
Pozostałe należności	991 942,61	2 036 431,55

Należności handlowe netto wg terminów wymagalności wg stanu na dzień 30.09.2017r.

Wyszczególnienie	Wartość
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>1 349 267,97</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>644 067,13</b>
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	117 134,49
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00
- wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00
- wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00
- wymagalne w terminie pow. 3 lat	526 932,64
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>705 200,84</b>
- przeterminowane do 3 miesięcy	110 501,57
- przeterminowane pow. 3 do 6 miesięcy	227 922,26
- przeterminowane pow. 6 do 12 miesięcy	294 680,53
- przeterminowane od 1 roku do 3 lat	72 096,48
- przeterminowane pow. 3 lat	0,00

Zmiana stanu odpisów aktualizujących należności przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	I półrocze 2017 roku	Rok 2016
Stan odpisów na początek okresu	<b>12 079 268,86</b>	<b>10 152 265,26</b>
Utworzone	0,00	6 964 308,34
Wykorzystane	1 146 979,93	5 037 304,74
Rozwiązane	0,00	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>10 932 288,93</b>	<b>12 079 268,86</b>

Odpisy aktualizujące tworzone są w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, rozwiązanie następuje na dobro pozostałych przychodów operacyjnych.

### 13. Zapasy

Na pozycje zapasów składają się następujące tytuły:

Wyszczególnienie	30.09.2017	31.12.2016
Produkcja w toku	16 456 956,16	10 626 549,20
Wyroby gotowe	0,00	0,00
Towary	16 388 690,27	16 388 690,27
<b>Razem</b>	<b>32 845 646,43</b>	<b>27 015 239,47</b>

W związku zagrożeniem kontynuacji działalności przez Jednostkę, zapasy zostały wycenione wg wyceny przeprowadzonej w 2016 roku w cenach możliwych do uzyskania nie wyższych od cen nabycia.

### 14. Kapitał własny Grupy Kapitałowej

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

W okresie obrotowym zakończonym 30 września 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

## 15. Zobowiązania z tytułu leasingu

Spółki grupy kapitałowej posiadają zobowiązania z tytułu leasingu finansowego. Ze względu na to, że Spółka wystąpiła do firmy leasingowej o wcześniejszy wykup wszystkich przedmiotów leasingu, zaprezentowano je na dzień bilansowy w pozycji zobowiązań krótkoterminowych.

Zobowiązania leasingowe	30.09.2017	31.12.2016
Długoterminowe	77 793,19	0,00
Krótkoterminowe	25 128,47	4 857,00
<b>Razem</b>	<b>102 921,66</b>	<b>4 857,00</b>

## 16. Oprocentowane kredyty bankowe.

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych występują w Jednostce Dominującej oraz w spółce zależnej Rupes Sp. z o.o. Wszystkie zobowiązania kredytowe występujące w Interbud-Lublin SA są przeterminowane, a w związku z ich wypowiedzeniem przez bank i postawieniem z dniem 8 marca 2016 roku w stan natychmiastowej wymagalności są one ujmowane w sprawozdaniu w pozycji zobowiązań krótkoterminowych.

Na dzień sporządzenia sprawozdania Jednostka Dominująca nie dokonywała spłat żadnego z zobowiązań kredytowych. Poniższe tabele przedstawiają zmiany poszczególnych kredytów w okresie 9 miesięcy zakończonych 30.09.2017 i w roku 2016. roku z podziałem na długoterminowe i krótkoterminowe.

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Waluta	Stan na 30.09.2017		
				długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1.	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	PLN	0,00	3 408 176,61	3 408 176,61
2.	BPS SA	5687088/84/K/Rb/11	PLN	0,00	12 000 000,00	12 000 000,00
3.	BPS SA	5687088/63/K/In/10	PLN	0,00	7 638 041,55	7 638 041,55
4.	ALIOR BANK SA	U0002480767613	PLN	0,00	900 806,37	900 806,37
5	BPS S.A.	5726846/73/K/Ob./12	PLN	0,00	5 968 112,48	5 968 112,48
6	BPS S.A.	5687088/66/K/RE/15	PLN	12 175 999,99	1 757 636,05	13 933 636,04
7	Naliczone odsetki od kredytów na dzień bilansowy		PLN	0,00	5 253 406,48	5 253 406,48
<b>Razem</b>				<b>12 175 999,99</b>	<b>36 926 179,54</b>	<b>49 102 179,53</b>

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Waluta	Stan na 31.12.2016		
				długoterminowy	Krótkoterminowy	Razem
1.	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	PLN	0,00	3 408 176,61	3 408 176,61
2.	BPS SA	5687088/84/K/Rb/11	PLN	0,00	12 000 000,00	12 000 000,00
3.	BPS SA	5687088/63/K/In/10	PLN	0,00	7 638 041,55	7 638 041,55
5.	ALIOR BANK SA	U0002480767613	PLN	0,00	900 806,37	900 806,37

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Waluta	Stan na 31.12.2016		
				długoterminowy	Krótkoterminowy	Razem
6	BPS S.A.	5726846/73/K/Ob./12	PLN	0,00	5 968 112,48	5 968 112,48
7	BPS S.A.	5687088/66/K/RE/15	PLN	12 842 666,64	1 625 220,58	14 467 887,22
8	Naliczone odsetki od kredytów na dzień bilansowy		PLN	0,00	2 961 919,80	2 961 919,80
<b>Razem</b>				<b>12 842 666,64</b>	<b>34 502 277,39</b>	<b>47 344 944,03</b>

Wszystkie kredyty oprocentowane są wg stawek WIBOR + marża banku. W związku z brakiem spłat rat i odsetek, zgodnie z umową kredytową bank nalicza spółce Interbud-Lublin SA odsetki karne w wysokości 10% w skali roku.

### 15.1 Zestawienie kredytów z opisem zabezpieczeń

#### Nr 1

Bank: **BPS SA**, Nr umowy: **5687088/85/K/Re/11**, data umowy: **28.07.2011**.

Rodzaj kredytu: **Rewolwingowy**, Kwota przyznana: **10 000 000,00 zł**

W dniu 1 marca 2016 roku do Spółki wpłynęło datowane na dzień 23 lutego 2016 r. wypowiedzenie powyższej umowy kredytowej z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia liczonego od dnia otrzymania wypowiedzenia. W związku z tym stał się on wymagalny w dniu 8 marca 2016 i w sprawozdaniu został zaprezentowany jako kredyt krótkoterminowy. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie spłacała kredytu w związku z czym stał się on zobowiązaniem przeterminowanym.

#### Zabezpieczenia

1. Przelew wierzytelności z umowy nr 1/06/2011 z 02.06.2011 roku przysługujących Kredytobiorcy od kontrahenta Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa.
2. Przelew wierzytelności z umowy nr PF.271.2.2011.CT z 16.06.2011 roku przysługujących Kredytobiorcy od kontrahenta Gmina Jastków.
3. Przelew wierzytelności z umowy nr 10/121/LUB/2012 z 14.05.2012 roku przysługujących Kredytobiorcy od kontrahenta HENPOL Sp. z o.o.
4. Przelew wierzytelności z umowy nr 191/ZP/RB-2/3522/1/2012 z 05.06.2012 roku przysługujących Kredytobiorcy od kontrahenta Wojewódzki Szpital Specjalistyczny w Białej Podlaskiej.
5. Przelew wierzytelności z umowy z 07.02.2012 roku przysługujących Kredytobiorcy od kontrahenta Bouygues Immobilieur Polska Sp. z o.o.
6. Przelew wierzytelności z umowy z 04.07.2013 roku przysługujących Kredytobiorcy od kontrahenta Petro Development Sp. z o.o.
7. Przelew wierzytelności z umowy z 02.04.2013 roku przysługujących Kredytobiorcy od kontrahenta Nordic Apartments Sp. z o.o.
8. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy w Oddziale Regionalnym Banku BPS SA w Lublinie.
9. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
10. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji wystawione w trybie art. 97 Prawa bankowego.
11. Przelew wierzytelności z umowy nr PN/32-2013/ECOTECH/2014 z 07.01.2014 roku przysługujących Kredytobiorcy od kontrahenta Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie.

12. Przelew wierzytelności z umowy o roboty budowlane z dnia 04.03.2014 roku przysługujących Kredytobiorcy od kontrahenta Bricoman Polska Sp. z o.o.
13. Przelew wierzytelności z umowy o budowę infrastruktury z 11.03.2013 roku zawartej w formie aktu notarialnego Rep A nr 418/2013, przysługujących Kredytobiorcy od kontrahenta BLUE ESTATE Sp. z o.o.

## Nr 2

Bank: **BPS SA**, Nr umowy: **5687088/84/K/Rb/11**,  
data umowy: **28.07.2011**.

Rodzaj kredytu: **w rachunku bieżącym**, Kwota przyznana: **12 000 000,00 zł**

W dniu 1 marca 2016 roku do Spółki wpłynęło datowane na dzień 23 lutego 2016 r. wypowiedzenie powyższej umowy kredytowej z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia liczonego od dnia otrzymania wypowiedzenia. W związku z tym stał się on wymagalny w dniu 8 marca 2016 i w sprawozdaniu został zaprezentowany jako kredyt krótkoterminowy. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie spłacała kredytu w związku z czym stał się on zobowiązaniem przeterminowanym.

## Zabezpieczenia

1. Hipoteka umowna łączna do kwoty 7.000.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Lublinie, ul. Turystyczna 36, dla której prowadzone są księgi wieczyste nr LU1I/00112397/5 i LU1I/00217306/7 wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej.
2. Hipoteka umowna do kwoty 2.000.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Lublinie, ul. Relaksowa, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU1I/00325710/2.
3. Hipoteka umowna do kwoty 6.432.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości gruntowej położonej w Lublinie przy ul. Owczej, składającej się z działek o numerach 8/4, 8/7 i 9/8, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU1I/00332507/8.
4. Hipoteka umowna łączna do kwoty 2.532.000,00 zł ustanowiona na: nieruchomości gruntowej (działka nr 199/17) położonej w Lublinie, w rejonie ul. Relaksowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU1I/00322739/0 oraz na nieruchomości gruntowej (działka nr 231/24) położonej w Lublinie, w rejonie ul. Relaksowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU1I/00170074/9.
5. Hipoteka umowna do kwoty 2.004.200,00 zł ustanowiona na nieruchomości gruntowej składającej się z działek o numerach: 14/5, 16/4, 16/6, 17/4 i 17/6, położonej w Lublinie, ul. Droga Męczenników Majdanka, dla której prowadzona jest aktualnie księga wieczysta nr LU1I/00328734/7.
6. Hipoteka umowna łączna do kwoty 5.050.500,00 zł ustanowiona na nieruchomości gruntowej (działka nr 124/5) położonej w Lublinie, w rejonie ul. Willowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU1I/00316817/6 oraz na nieruchomości gruntowej (działka nr 123/1) położonej w Lublinie, w rejonie ul. Tarasowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU1I/00106511/6.
7. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
8. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz rachunku pomocniczego Kredytobiorcy prowadzonych przez Oddział Regionalny w Lublinie Banku BPS SA.
9. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji wystawione w trybie art. 97 Prawa bankowego.

## Nr 3

Bank: **BPS SA**, Nr umowy: **5687088/63/K/In/10**,  
data umowy: **28.10.2010**.

Rodzaj kredytu: **Inwestycyjny**, Kwota przyznana: **32 531 387,00 zł**

W dniu 1 marca 2016 roku do Spółki wpłynęło datowane na dzień 23 lutego 2016 r. wypowiedzenie powyższej umowy kredytowej z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia liczonego od dnia otrzymania wypowiedzenia. W związku z tym stał się on wymagalny w dniu 8 marca 2016 i w sprawozdaniu został zaprezentowany jako kredyt krótkoterminowy. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie spłacała kredytu w związku z czym stał się on zobowiązaniem przeterminowanym.

#### **Zabezpieczenia**

1. Hipoteka łączna umowna zwykła w kwocie 32.531.387,00 zł oraz hipoteka łączna umowna kaucyjna do kwoty 16.265.693,50 zł na nieruchomościach gruntowych położonych w Lublinie w rej. Al. Kraśnickiej, Al. Jana Pawła II i ul. Gęziej opisanych w KW nr LU1I/00211614/7, prowadzonych przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych.
2. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego otwartego w Banku BPS SA O/R w Lublinie.
3. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
4. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji co do kwoty w trybie art. 97 Prawa bankowego.

#### **Nr 4**

Bank: **Alior Bank SA**, Nr umowy: **U0002480767613**,

data umowy: **29.11.2013**.

Rodzaj kredytu: **Nieodnawialny**, Kwota przyznana: **3 000 000,00 zł**

Termin zapadalności spłaty kredytu upłynął w dniu 30 listopada 2015 roku. Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie został spłacony, w związku z czym stał się zobowiązaniem przeterminowanym.

#### **Zabezpieczenia**

1. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy prowadzonego w Banku oraz innych rachunków bankowych Kredytobiorcy, jakie istnieją oraz jakie zostaną otwarte w Banku.
2. Poręczenie Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach portfelowej linii poręczeniowej (PLP) w wysokości 1.800.000,00 zł z terminem ważności do 29.02.2016 roku.

#### **Nr 5**

Bank: **BPS SA**, Nr umowy: **5687088/66/K/RE/15**,

data umowy: **15.09.2015**.

Rodzaj kredytu: **Nieodnawialny**, Kwota przyznana: **6 000 000,00 zł**

W dniu 1 marca 2016 roku do Spółki wpłynęło datowane na dzień 23 lutego 2016 r. wypowiedzenie powyższej umowy kredytowej z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia liczonego od dnia otrzymania wypowiedzenia. W związku z tym stał się on wymagalny w dniu 8 marca 2016 i w sprawozdaniu został zaprezentowany jako kredyt krótkoterminowy. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie spłacała kredytu w związku z czym stał się on zobowiązaniem przeterminowanym.

#### **Zabezpieczenia**

1. Hipoteka umowna łączna do kwoty 4 942 000,00 zł na nieruchomości gruntowej obejmującej działki 13/3, 12, 71/9, 58/15 oraz 13 wpisane w KW nr LU1I/00321505/4 oraz działki nr 12 opisanej w KW nr LU1S/00003358/2 położonych w Lublinie, przy ul. Droga Męczenników Majdanka.

2. Hipoteka umowna do kwoty 5 272 000,00 zł na nieruchomości gruntowej obejmującej działki nr 69/2, 67/1, 67/2, 70/2, 58/9, 58/10, 58/11, 58/13 oraz 58/14 wpisane w KW nr LU1I/00321506/1 położonych w Lublinie, przy ul. Droga Męczenników Majdanka.
3. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
4. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz rachunku pomocniczego Kredytobiorcy prowadzonego przez I Oddział Banku BPS SA. w Lublinie.
5. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji złożone w trybie art. 97 Prawa bankowego.
6. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 ust. 1 pkt 4c kpc.

#### Nr 6

Bank: **BPS SA**, Nr umowy: **5726846/73/K/Ob./12**,

data umowy: **10.12.2012**. Termin spłaty: **31.12.2018**.

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

#### Zabezpieczenia

1. Hipoteka umowna do kwoty 31 280 000,00 zł. na rzecz Banku BPS SA oraz hipoteka umowna do kwoty 7 820 000,00 zł. w Krasnymstawie- z równym pierwszeństwem wpisów na kredytowanej nieruchomości 0,0729 ha – wpis na I miejscu z równoczesnym pierwszeństwem wpisu hipoteki umownej do kwoty 2 611 000,00 zł. na rzecz BS Krasnystaw, która aktualnie wpisana jest do w/w księdze wieczystej na I miejscu, za zgodą BS Krasnystaw, z zastrzeżeniem, że docelowo – po oddaniu do użytkowania kredytowanego budynku i podpisaniu przyrzeczonej umowy sprzedaży działki nr 49 opisanej w KW nr LU1I/00102471/5 na rzecz RUPES Sp. z o.o., zabezpieczenie kredytu będzie stanowić hipoteka umowna do kwoty 31 280 000,00 zł. na rzecz Banku BPS SA oraz hipoteka umowna do kwoty 7 820 000,00 zł. na rzecz BS Krasnystaw z równym pierwszeństwem wpisów wpisana do w/w księgi wieczystej lub dodatkowo do KW nr LU1I/00102391/0 w zależności od przyporządkowania przez Klienta przedmiotowej działki do danej księgi wieczystej.
2. Cesja praw z polisy ubezpieczenia kredytowanej budowy od ryzyk oraz budynku w trakcie użytkowania.
3. Globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z zawartych przez Kredytobiorcę umów sprzedaży lokali i miejsc parkingowych.
4. Zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w RUPES Sp. z o.o. z prawem sprzedaży udziałów w przypadku podjęcia przez Bank BPS SA działań windykacyjnych.
5. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy otwartego w Banku BPS SA Oddział Regionalny w Lublinie oraz od pozostałych rachunków bieżących Kredytobiorcy, w tym rachunku na który będą wpływać od nabywców środki ze sprzedaży lokali i miejsc parkingowych zrealizowanych w ramach kredytowanej inwestycji.
6. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
7. Poręczenie wekslowe firmy INTERBUD-LUBLIN S.A. wraz z deklaracją wekslową.
8. Oświadczenie Kredytobiorcy i Poręczyciela o poddaniu się egzekucji wystawionej w trybie art. 97 Prawa bankowego

**17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.**

Wyszczególnienie	30.09.2017	31.12.2016
<b>Krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>87 019 872,78</b>	<b>80 250 175,03</b>
1. Zobowiązania handlowe	24 065 149,68	22 876 099,92
2. Razem zobowiązania finansowe	36 951 308,01	34 519 583,16
3. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	26 003 415,09	7 837 712,89
Zobowiązania z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych	6 003 728,81	4 977 302,49
Zaliczki na dostawy	7 434 781,43	2 488 301,19
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe i rezerwy kr.	12 564 904,85	372 109,21
<b>Długoterminowe, w tym:</b>	<b>13 181 226,92</b>	<b>13 161 376,12</b>
1. Rezerwy długoterminowe	4 467,14	5 440,56
2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	922 966,60	313 268,92
3. Kredyty	12 175 999,99	12 842 666,64
4. Zobowiązania z tytułu leasingu	77 793,19	0,00

**Zobowiązania finansowe, handlowe i pozostałe wg terminu płatności**

Zobowiązania ogółem wg terminów wymagalności	Zobowiązania kredytowe	Zobowiązania z tytułu umów leasingu	Zobowiązania handlowe	Zobowiązania z tyt. podatków i ubezpieczeń społecznych
kol. 1	kol. 2	kol. 3	kol. 4	kol. 5
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>49 102 179,53</b>	<b>102 921,66</b>	<b>24 065 149,68</b>	<b>6 003 728,81</b>
<b>. Terminowe, w tym:</b>	<b>13 775 999,95</b>	<b>102 921,66</b>	<b>3 543 345,97</b>	<b>1 523 305,57</b>
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	399 999,99	6 750,00	1 201 681,37	1 523 305,57
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	399 999,99	6 750,00	4 140,00	0,00
- wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	799 999,98	11 628,470	99 274,76	0,00
- wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	12 175 999,99	77 793,19	935 325,26	0,00
- wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	1 302 924,58	0,00
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>35 326 179,58</b>	<b>0,00</b>	<b>20 521 803,71</b>	<b>4 480 423,24</b>
- przeterminowane do 3 miesięcy	737 282,92	0,00	411 051,07	19 351,83
- przeterminowane pow. 3 do 6 miesięcy	169 223,81	0,00	1 630 142,25	19 351,83
- przeterminowane pow. 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	5 524 458,72	19 351,83
- przeterminowane od 1 roku do 3 lat	34 419 672,85	0,00	11 477 513,15	4 422 367,77
- przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	1 478 638,52	0,00

**Zobowiązania finansowe, handlowe i pozostałe wg terminu płatności c.d.**

Zobowiązania ogółem wg terminów wymagalności	Otrzymane zaliczki na dostawy	Pozostałe zobowiązania	Razem
kol. 1	kol. 6	kol. 7	suma (kol. 2-7)
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>7 434 781,43</b>	<b>48 885,07</b>	<b>86 757 646,18</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>7 434 781,43</b>	<b>48 885,07</b>	<b>26 429 239,65</b>
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	7 434 781,43	16 035,84	10 582 554,20
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	410 889,99
- wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	910 903,21

- wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	32 849,23	13 221 967,67
- wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	1 302 924,58
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>60 328 406,53</b>
- przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	1 167 685,82
- przeterminowane pow. 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	1 818 717,89
- przeterminowane pow. 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	5 543 810,55
- przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	50 319 553,77
- przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	1 478 638,52

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

## 18. Działalność zaniechana

W ramach restrukturyzacji Grupy, Zarząd jednostki dominującej z końcem 2015 roku czasowo wycofał się z działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego i skoncentrował wyłącznie na działalności deweloperskiej.

## 19. Połączenia jednostek gospodarczych i nabycia udziałów mniejszości

Na dzień bilansowy 30 września 2017 roku nie wystąpiło połączenie i nabycie udziałów mniejszości.

## 20. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym nie uległy zmianie w stosunku do opublikowanych w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym.

## 21. 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.

## 22. Zobowiązania warunkowe

### Gwarancja bankowa

Umowa nr 56867088/2/14/G z dnia 1.08.2014 r.

Prawne zabezpieczenie stanowi:

- Hipoteka umowna łączna do kwoty 1.272.000,00 zł ustanowiona na nieruchomościach gruntowych położonych w Lublinie: KW LU11/00259854/9 oraz LU11/00329847/9.
- Hipoteka do kwoty 1.400.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości opisanej w KW LU11/00329847/9.
- Weksel własny wraz z deklaracją wekslową.

- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z czynności bankowych, złożone w trybie art. 97 Prawa bankowego.
- Pełnomocnictwo do rachunków bieżących w Banku BPS SA O/Lublin.
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 ust. 1 pkt 4 kpc.

### **Gwarancja bankowa**

#### **dobrego wykonania umowy w okresie gwarancji/rękojmi za wady – 92302-11-12/24 do kwoty 900.000,00 zł.**

Umowa nr 56867088/4/13/G z dnia 27.01.2014 r.

Prawne zabezpieczenie stanowi:

- Hipoteka umowna łączna do kwoty 1.530.000,00 zł ustanowiona na pierwszym miejscu na nieruchomościach gruntowych położonych w Kraśniku: KW LU1K/00077840/0, LU1K/00035008/0, LU1K/00077719/0, LU1K/00329846/2, LU1K/00077709/0, LU1K/00033274/1.
- Weksel własny wraz z deklaracją wekslową.
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z czynności bankowych, złożone w trybie art. 97 Prawa bankowego.
- Kaucja w kwocie 285.077,24 zł, przy czym zwolnienie wpisów z LU1K/00079315/5 oraz LU1K/00015680/8 nastąpi po wpływie kwoty kaucji na rachunek w Banku oraz ustanowieniu kaucji.
- Pełnomocnictwo do rachunków bieżących w Banku BPS SA O/Lublin.
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 ust. 1 pkt 4 kpc.

W dniu 19 września 2012 roku spółka zależna Emitenta - RUPES Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA z siedzibą w Warszawie (Bank) działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz Banku Spółdzielczego w Krasnymstawie (BS w Krasnymstawie) na podstawie odrębnej umowy konsorcjum bankowego umowę kredytu obrotowego (Umowa). Na podstawie tej umowy Bank udzielił Rupes Spółka z o.o. kredyt obrotowy w wysokości 23 mln zł, z którego środki zostały wykorzystane przez Kredytobiorcę na współfinansowanie inwestycji polegającej na budowie budynku usługowo-mieszkalnego z garażem podziemnym w Lublinie przy ul. Żwirki i Wigury - Al. Raławickie (Nr umowy kredytowej: 5726846/73/K/Ob./12).

Zgodnie z aktualnym aneksem z dnia 31 października 2016 roku ostateczny termin spłaty kredytu został przesunięty do 31 grudnia 2018 roku. **Spółka w dniu 19 września 2012 roku udzieliła na rzecz Banku poręczenia wekslowego za zobowiązania Rupes Spółka z o.o. z tytułu opisaną powyżej Umowy (Poręczenie).**

Spółka „INTERBUD-LUBLIN” SA udzieliła gwarancji na zabezpieczenie kaucji wadialnych, należytego wykonania kontraktów oraz właściwego usunięcia wad i usterek za pośrednictwem banków i instytucji ubezpieczeniowych. Poniżej zaprezentowano zestawienie udzielonych przez Spółkę gwarancji ubezpieczeniowych, aktualnych w 2017 roku oraz dnia zatwierdzenia niniejszego raportu..

**Wykaz gwarancji dotyczących należytego wykonania oraz usunięcia wad i usterek – obowiązujących lub realizowanych w 2017 roku**

L.p.	Kontrakt	Data obowiązywania	Kwota	Przedmiot gwarancji	Nr polisy	Ubezpieczyciel
1	Budowa budynku warsztatów szkolnych , przebudowa budynku warsztatowego i jego adaptacja na budynek administracyjny na terenie schroniska dla nieletnich w Dominowie. Sąd Okręgowy w Lublinie					
	Sąd Okręgowy w Lublinie 20-076 Lublin Krakowskie Przedmieście 43	17.03.2015- 16.03.2018	139 748,07	Gwarancja usunięcia wad i usterek	06GG32/0003/11/00 12	InterRisk
2	budowa wielorodzinnych budynków mieszkalnych nr 6 i nr 7 wraz z instalacjami wewnętrznymi, sieciami rozdzielczymi, przyłączami oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Droga Męczenników Majdanka /Doświadczalna w Lublinie (osiedle Felin)					
	Zarząd Nieruchomości komunalnych 20-112 Lublin, ul. Grodzka 12	22.08.2014- 06.08.2017	245 948,96	Gwarancja usunięcia wad i usterek	280000056058	ERGO HESTIA
3	Budowa trakcji trolejbusowej i zasilania na ulicy Bohaterów Monte Cassino					
	Przedsiębiorstwo Robót Drogowych Lubartów SA, ul. Krańcowa 7, 21-100 Lubartów (Lider Konsorcjum )	10.03.2014- 22.02.2017	35 934,86	Gwarancja usunięcia wad i usterek	PO/00540666/2013	GENERALI T.U. SA
4	Budynek mieszkalno-usługowy NORDIC HAVEN w Bydgoszczy przy ul. Grotgera 4					
	NORDIC APARTAMENTS Sp. z o.o. 00-113 Warszawa	22.08.2013- 07.09.2016	2 718 411,50	Gwarancja należytego wykonania	PO/00561638/2013	GENERALI T.U. SA
		08.09.2016- 08.09.2019	815 523,45	Gwarancja usunięcia wad i usterek		
5	Dokończenie budowy Centrum Analityczno-Programowego dla zaawansowanych Technologii Przyjaznych Środowisku przy ul. Pagi i ul. Głębokiej w Lublinie					
	UMCS Lublin Pl. Marii Curie - Skłodowskiej 5 20-031 Lublin	21.03.2015- 06.03.2020	673 200,00	Gwarancja usunięcia wad i usterek	BUF-189610buf- 189611 Aneks Nr 2 z 04.02.2015	GOTHAER

**23. Zobowiązania inwestycyjne.**

Na dzień sprawozdawczy 30 września 2017 roku, jak i na dzień 30 września 2016 roku nie wystąpiły zobowiązania inwestycyjne.

**24. Instrumenty finansowe.**

Grupa Kapitałowa posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30 września 2017 roku	31 grudnia 2016 roku	30 września 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 527 312,02	208 420,82	1 527 312,02	208 420,82
Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30 września 2016 roku	31 grudnia 2015 roku	30 września 2016 roku	31 grudnia 2015 roku

Oprocentowane kredyty długoterminowe	12 175 999,99	12 842 666,64	12 175 999,99	12 842 666,64
Oprocentowane kredyty krótkoterminowe	36 926 179,54	34 502 277,39	36 926 179,54	34 502 277,39
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	77 793,19	0,00	77 793,19	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	25 128,47	4 857,00	25 128,47	4 857,00

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

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Oprocentowane kredyty	0,00	2 212 900,53	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00

## 25. Pochodne instrumenty finansowe.

Na dzień 30 września 2017 roku i na 30 września 2016 roku w Grupie Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN nie wystąpiły instrumenty pochodne.

## 26. Struktura właścicielska i transakcje z kadrą zarządzającą.

### 25.1. Struktura właścicielska.

Struktura akcjonariatu jednostki dominującej na dzień 30 września 2017 roku zaprezentowana została poniżej:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Witold Matacz	imiennie uprzywilejowane co do głosu	2 542 866	36,24%	5 085 732	44,11%
	na okaziciela	160 406	2,29%	160 406	1,39%
	razem	2 703 272	38,53%	5 246 138	45,50%
Krzysztof Jaworski	imiennie uprzywilejowane co do głosu	820 800	11,70%	1 641 600	14,24%
Tomasz Grodzki*	imiennie uprzywilejowane co do głosu	575 367	8,20%	1 150 734	9,98%
Sylwester Bogacki*	imiennie uprzywilejowane co do głosu	575 367	8,20%	1 150 734	9,98%
Pozostali	na okaziciela	2 341 194	33,37%	2 341 194	20,30%
<b>Razem</b>	-	<b>7 016 000</b>	<b>100%</b>	<b>11 530 400</b>	<b>100%</b>

\* Zgodnie z zawiadomieniem otrzymanym przez Spółkę w dniu 6 czerwca 2017 r. (raport bieżący nr 17/2017), Pan Tomasz Grodzki i Pan Sylwester Bogacki poinformowali o łączącym ich ustnym porozumieniu dotyczącym nabywania akcji spółki publicznej.

## 26. Koszty wynagrodzeń wyższej kadry kierowniczej jednostki dominującej

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz Członkom Rady Nadzorczej jednostki dominującej:

Wyszczególnienie	za 9 miesięcy 2017	9 miesięcy 2016
Zarząd	392.062,38	557 581,35
Rada Nadzorcza	170.194,92	68 065,12
Komitet Audytu	6.600,00	3 500,00
<b>Razem:</b>	<b>568.857,30</b>	<b>629 146,47</b>

## 27. Zysk na jedną akcję

Poniższa tabela przedstawia kalkulację zysku na akcje w jednostce dominującej

Wyszczególnienie	za 9 miesięcy 2017	za 9 miesięcy 2016
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	-872.301,53	-24 531 778,53
Podstawowy-/rozwodniony zysk na akcję	-0,12	-3,50

## 28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia mające wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2017 roku. Sprawozdanie finansowe przedstawił Zarząd jednostki dominującej Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN.

Lublin, dnia 29 listopada 2017 roku.

**Tomasz Grodzki**  
Prezes Zarządu

**Sylwester Bogacki**  
Członek Zarządu

### III. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

#### 1. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	Nr noty	9 miesięcy zakończone 30.09.2017 roku	3 miesiące zakończone 30.09.2017 roku	9 miesięcy zakończone 30.09.2016 roku	3 miesiące zakończone 30.09.2016 roku
Przychody netto ze sprzedaży		743 010,41 zł	313 380,00 zł	1 730 313,92 zł	7 834,99 zł
Koszty działalności operacyjnej		40 888,39 zł	- zł	1 353 306,98 zł	31 368,86 zł
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>702 122,02 zł</b>	<b>313 380,00 zł</b>	<b>377 006,94 zł</b>	<b>- 23 533,87 zł</b>
Pozostałe przychody operacyjne		4 450 174,10 zł	3 155,86 zł	8 694 629,70 zł	1 125 785,69 zł
Koszty zarządu		2 482 744,95 zł	921 320,35 zł	2 785 391,99 zł	804 160,64 zł
Koszty sprzedaży		- zł	- zł	5 822,26 zł	125,00 zł
Pozostałe koszty operacyjne		1 826 023,30 zł	3 432,22 zł	31 711 375,76 zł	937 546,55 zł
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>843 527,87 zł</b>	<b>- 608 216,71 zł</b>	<b>- 25 430 953,37 zł</b>	<b>- 639 580,37 zł</b>
Przychody finansowe	16	337 606,10 zł	111 523,43 zł	434 414,76 zł	130 263,04 zł
Koszty finansowe	16	2 276 173,56 zł	754 629,93 zł	2 303 644,07 zł	761 615,71 zł
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>- 1 095 039,59 zł</b>	<b>- 1 251 323,21 zł</b>	<b>- 27 300 182,68 zł</b>	<b>- 1 270 933,04 zł</b>
Podatek dochodowy	9	- 222 738,06 zł	- 113 980,06 zł	- 2 768 404,15 zł	3 911,90 zł
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		- 872 301,53 zł	- 872 301,53 zł	- 24 531 778,53 zł	- 1 274 844,94 zł
Zysk (strata) netto z działalności niekontynuowanej		0	0	0	0
<b>Zysk (strata) netto okresu obrotowego</b>		<b>- 872 301,53 zł</b>	<b>- 1 137 343,15 zł</b>	<b>- 24 531 778,53 zł</b>	<b>- 1 274 844,94 zł</b>
<b>Całkowite dochody razem</b>		<b>- 872 301,53 zł</b>	<b>- 1 137 343,15 zł</b>	<b>- 24 531 778,53 zł</b>	<b>- 1 274 844,94 zł</b>

Lublin, dn. 29 listopada 2017 roku

**Tomasz Grodzki**  
Prezes Zarządu

**Sylwester Bogacki**  
Członek Zarządu

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

## 2. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nr noty	Stan na 30.09.2017 roku	Stan na 31.12.2016 roku	Stan na 30.09.2016 roku
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>51 033 767,63</b>	<b>50 852 025,47</b>	<b>53 463 572,45</b>
Rzeczowe aktywa trwałe		2 271 144,96	2 724 977,46	2 887 237,71
Wartości niematerialne		0,00	0,00	580,79
Nieruchomości inwestycyjne	10	31 671 322,04	31 671 322,04	31 657 019,94
Udziały i akcje	5	9 264 163,72	9 264 163,72	9 593 809,12
Udzielone pożyczki długoterminowe		7 418 430,91	7 191 562,25	7 068 431,34
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		408 706,00	0,00	2 256 493,55
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>22 149 043,86</b>	<b>22 033 763,83</b>	<b>21 794 621,39</b>
Zapasy	12	17 279 910,65	17 279 331,75	17 376 465,81
Należności handlowe	11	2 101 881,45	2 160 472,46	1 461 296,68
Należności z tytułu podatku dochodowego	11	524 591,51	113 808,00	0,00
Pozostałe należności	11	146 269,37	509 954,75	750 761,33
Aktywa z tytułu kontraktów budowlanych		0,00	0,00	0,00
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	11,16	2 067 831,84	1 953 750,26	2 202 071,67
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	28 559,04	16 446,61	4 025,90
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>73 182 811,49</b>	<b>72 885 789,30</b>	<b>75 258 193,84</b>
PASywa		Stan na 30.09.2016 roku	Stan na 31.12.2016 roku	Stan na 30.09.2016 roku
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		<b>-2 136 890,96</b>	<b>-1 264 589,43</b>	<b>3 939 749,09</b>
Kapitał podstawowy		701 600,00	701 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		28 263 664,90	28 263 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane		-31 102 155,86	-30 229 854,33	-25 025 515,81
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>75 319 702,45</b>	<b>74 150 378,73</b>	<b>71 318 444,75</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>950 196,97</b>	<b>738 833,16</b>	<b>5 440,56</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		37 316,37	5 440,56	5 440,56
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek		0,00	0,00	0,00
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		912 880,60	733 392,60	0,00
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>74 369 505,48</b>	<b>73 411 545,57</b>	<b>71 313 004,19</b>
Zobowiązania handlowe	14	24 781 982,13	24 667 592,68	24 296 401,53
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		0,00	4 857,00	21 066,33
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	13,16	35 089 957,34	33 192 223,84	32 129 054,26
Pozostałe zobowiązania	14	56 562,88	360 344,04	304 176,45
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	14	3 244,01	174 605,95	174 605,95
Pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych		0,00	15 011 922,06	0,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia		14 437 759,12	72 885 789,30	14 387 699,67
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>73 182 811,49</b>	<b>72 885 789,30</b>	<b>75 258 193,84</b>

Lublin, dn. 29 listopada 2017 roku

**Tomasz Grodzki**  
Prezes Zarządu

**Sylwester Bogacki**  
Członek Zarządu

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

### 3. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	9 miesięcy zakończone 30.09.2017 roku	9 miesięcy zakończone 30.09.2016 roku
<b>Przeptywy pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-868 471,72</b>	<b>1 301 790,60</b>
Zysk przed opodatkowaniem	-1 095 039,59	-27 300 182,68
<b>Korekty</b>	<b>226 567,87</b>	<b>28 601 973,28</b>
Amortyzacja	453 832,50	612 549,11
Odsetki	300 467,67	1 593 653,11
Wynik z działalności inwestycyjnej	-109 374,02	-116 716,97
Zmiana stanu rezerw	211 363,81	5 825 098,49
Zmiana stanu zapasów	-578,90	4 198 142,35
Zmiana stanu należności	11 492,88	2 653 973,01
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-365 610,65	-353 681,16
Zmiana stanu aktywów z tytułu kontraktów długoterminowych	0,00	0,00
Zmiana stanu pasywów z tytułu kontraktów długoterminowych	0,00	0,00
Podatek dochodowy zapłacony	0,00	0,00
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	0,00	11 703 813,86
Inne korekty	-275 025,42	2 485 141,48
<b>Przeptywy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>	<b>104 175,18</b>	<b>-1 288 082,68</b>
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	120 095,76	240 243,91
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0,00
Wpływy ze zbycia udziałów		5 200,00
Splaty pożyczek	128,17	2 404 573,67
Odsetki uzyskane		0,00
Inne wpływy inwestycyjne		
Wydatki na nabycie aktywów finansowych		-100,00
Wydatki na nabycie środków trwałych		0,00
Wydatki na inwestycje w nieruchomości		-94 320,81
Udzielenie pożyczek	-16 048,75	-3 843 679,45
Inne wydatki inwestycyjne		
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>776 408,97</b>	<b>-235 441,80</b>
Kredyty i pożyczki udzielone	167 237,85	5 221,15
Nabycie udziałów własnych		
Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli		
Splaty kredytów i pożyczek	614 028,12	-55 483,39
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-4 857,00	-185 179,56
Odsetki zapłacone		
<b>Przeptywy pieniężne netto razem</b>	<b>12 112,43</b>	<b>-221 733,88</b>
<b>(Zmniejszenie)/Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>12 112,43</b>	<b>-221 733,88</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	16 446,61	225 759,78
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>28 559,04</b>	<b>4 025,90</b>

Lublin, dn. 29 listopada 2017 roku

**Tomasz Grodzki**  
Prezes Zarządu

**Sylwester Bogacki**  
Członek Zarządu

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

#### 4. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na 1 stycznia 2016 roku	701 600,00	28 263 664,90	-493 737,28	28 471 527,62
Zysk netto za rok zakończony 30 września 2016 roku	0,00	0,00	-24 531 778,53	-24 531 778,53
Stan na 30 września 2016 roku	701 600,00	28 263 664,90	-25 025 515,81	3 939 749,09
Stan na 1 stycznia 2017 roku	701 600,00	28 263 664,90	-30 229 854,33	-1 264 589,43
Zysk netto za rok zakończony 30 września 2017 roku	0,00	0,00	-872 301,53	-872 301,53
Stan na 30 września 2017 roku	701 600,00	28 263 664,90	-31 102 155,86	-2 136 890,96

Lublin, dn. 29 listopada 2017 roku

**Tomasz Grodzki**  
Prezes Zarządu

**Sylwester Bogacki**  
Członek Zarządu

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

## **IV. DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.**

### **1. Informacje ogólne**

**Nazwa Spółki:** „INTERBUD-LUBLIN” Spółka Akcyjna

**Forma prawna:** Spółka Akcyjna

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

**REGON** 008020841

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

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

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

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

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

### **2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.**

Niniejsze skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”), w tym zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”). Niniejsze skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

Niniejsze skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

Niniejsze skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji 29 listopada 2017 roku.

### **3. Istotne zasady (polityki) rachunkowości**

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2017 roku Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe, które jest zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej..

### **1. Szacunki i kontynuacja działalności**

Sporządzenie jednostkowego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF/MSR wymaga dokonania szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym, w tym w dodatkowych informacjach i objaśnieniach. Mimo, że przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu Spółki na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych.

Zaprezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy uwzględnieniu zagrożenia kontynuacji działalności gospodarczej przez INTERBUD-LUBLIN S.A. Założenie takie przyjęto w związku z rozpoczętą procedurą restrukturyzacji. W związku z tym Spółka dominująca dokonała prezentacji aktywów i pasywów zgodnie z wymogami art. 29 i 36 ustawy o rachunkowości. W szczególności, aktywa zostały wycenione po cenach sprzedaży netto możliwych do uzyskania, nie wyższych od cen ich nabycia albo kosztów wytworzenia, pomniejszonych o dotychczasowe odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, utworzono odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, a także Spółka utworzyła rezerwy na przewidywane dodatkowe koszty i straty spowodowane zaniechaniem lub utratą zdolności do kontynuowania działalności. Szczegółowe kwoty związane z przyjętym zagrożeniem kontynuacji działalności opisano w częściach dotyczących poszczególnych elementów sprawozdania finansowego.

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

Główne elementy postępowania restrukturyzacyjnego zostały przekazane do publicznej wiadomości w ramach wstępnego planu restrukturyzacyjnego w raporcie bieżącym nr 26/2016 z dnia 22 lutego 2016 r., Warunkiem dalszego kontynuowania działalności przez Spółkę jest akceptacja warunków układowych przez głównych wierzycieli.

W dniu 8 września 2017 roku Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych wydał postanowienie o ustanowieniu z wniosku Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. rady wierzycieli (Rada Wierzycieli) w postępowaniu układowym Spółki. W skład Rady Wierzycieli wchodzi pięciu wierzycieli Emitenta w tym największy wierzyciel tzn. Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. jak również powołani zostali dwaj zastępcy członka Rady Wierzycieli.

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

Spółka w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2017 roku nie odnotowała transakcji w walutach obcych.

### **3. 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 i rabaty handlowe. Wartość ta zwiększana jest o wszystkie inne pozwalające się bezpośrednio przyporządkować koszty poniesione w celu dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa.

Środki trwałe w budowie powstające dla celów świadczenia usług i dla celów administracyjnych prezentowane są w bilansie według kosztu wytworzenia pomniejszonego o odpisy z tytułu utraty wartości. Koszt wytworzenia zwiększany jest o wszystkie inne pozwalające się bezpośrednio przyporządkować koszty poniesione w celu dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa, z wyłączeniem kosztów finansowania zewnętrznego. Amortyzacja dotycząca tych środków trwałych rozpoczyna się w momencie, gdy są dostępne do wykorzystania w normalnym toku działalności operacyjnej.

Amortyzację wylicza się dla wszystkich środków trwałych, z pominięciem gruntów oraz środków trwałych w budowie, przez oszacowany okres ekonomicznej przydatności tych środków, używając metody liniowej. „INTERBUD-LUBLIN” SA zakłada niższe stawki dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

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

Amortyzację rozpoczyna się, gdy środek trwały jest zdolny 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 możliwej do uzyskania, 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 sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

#### **4. Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Każdorazowo Spółka ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania jest weryfikowany przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie

konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu amortyzacji i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w ciężar tych kosztów, które odpowiadają funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

### **5. Nieruchomości inwestycyjne**

Nieruchomości inwestycyjne to grunty utrzymywane w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost ich wartości.

W związku z zagrożeniem kontynuacji działania, na dzień 30.09.2017 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.

### **6. Utrata wartości aktywów**

Aktywa o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne. W przypadku pozostałych wartości niematerialnych ocenia się co roku, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. Okresy użytkowania są także poddawane corocznej weryfikacji. W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu z tytułu utraty wartości, całkowite lub częściowe skorygowanie wartości odpisu zwiększa pozostałe przychody operacyjne.

### **7. Zapasy**

Zapasy wycenione są w cenie nabycia nie wyższej jednak od ceny sprzedaży netto. Na cenę nabycia zapasów składają się wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

W momencie sprzedaży zapasów wartość bilansowa tych zapasów jest ujęta jako koszt okresu, w którym ujmowane są odnośne przychody z tytułu sprzedaży. Kwota odpisów wartości zapasów do poziomu wartości ceny netto możliwej do uzyskania oraz straty w zapasach są ujmowane jako koszt okresu, w którym odpis lub straty miały miejsce. Spółka posiada zapasy z tytułu wyrobów gotowych, działki przeznaczone pod działalność deweloperską oraz wyroby gotowe w postaci mieszkań i miejsc postojowych, jak również produkcję w toku jako niezakończoną budowę obiektów mieszkalnych wraz z gruntami.

W związku z zagrożeniem kontynuacji działalności przez Jednostkę, zapasy zostały wycenione wg wyceny przeprowadzonej w 2016 roku w cenach możliwych do uzyskania nie wyższych od cen nabycia.

### **8. Odpisy aktualizujące zapasy**

Kwotę odpisów wartości zapasów do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania, a także odpisy z tytułu zalegania w magazynach oraz wszelkie straty w zapasach ujmuje się jako koszt okresu, w którym odpis miał miejsce w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana średnia cena sprzedaży wyliczona na podstawie transakcji dokonanych w ostatnich trzech miesiącach. Na zapasy niewykazujące ruchu tworzy się odpisy aktualizujące w stosunku do konkretnych zapasów w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Odwrócenie odpisu aktualizującego wartość zapasów ujmowane jest w pozostałe przychody operacyjne.

Odpis aktualizujący wartość zapasów został dokonany w sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2016 roku oraz w sprawozdaniu rocznym za rok 2016.

### **9. Należności z tytułu dostaw i usług**

Należności z tytułu dostaw i usług są aktywami finansowymi, niebędącymi instrumentami pochodnymi, o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nie notowanymi na aktywnym rynku. Należności z tytułu dostaw i usług powstają w wyniku podstawowej działalności Spółki. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe wycenia się na koniec okresu sprawozdawczego według zamortyzowanego kosztu (tj. zdyskontowane przy użyciu efektywnej stopy procentowej) pomniejszonego o odpisy z tytułu utraty wartości. W przypadku należności krótkoterminowych o terminie płatności do 365 dni wycena ta odpowiada kwocie należnej zapłaty. Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na nieściągalne należności. Odpis aktualizujący na należności wątpliwe oszacowywany jest wtedy, gdy ściąganie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane do sprawozdania z całkowitych dochodów w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

### **10. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

### **11. Kapitał własny**

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości wykazywanej w statucie i Krajowym Rejestrze Sądowym.

Zyski zatrzymane stanowią: niepodzielony zysk lub niepokrytą stratę z lat ubiegłych, kapitał rezerwowy, kapitał zapasowy (z wyłączeniem nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną) oraz wynik finansowy bieżącego okresu.

### **12. Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania**

Na dzień powstania ujmuje się je w księgach według wartości nominalnej, a na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania w zależności od terminu wymagalności (do 12 miesięcy od dnia bilansowego lub powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego) wykazywane są jako krótkoterminowe lub długoterminowe.

### **13. Zobowiązania finansowe**

W momencie początkowego ujęcia zobowiązania finansowe wycenia się w wartości godziwej, powiększonej w przypadku składnika zobowiązań niekwalifikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcyjne. Po początkowym ujęciu, jednostka wycenia zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

### **14. Kredyty i pożyczki**

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonej o koszty transakcyjne, tj. koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki. Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty i pożyczki są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Wszelkie różnice pomiędzy otrzymaną kwotą kredytu lub pożyczki (pomniejszoną o koszty transakcyjne) a wartością wykupu ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów przez okres obowiązywania odnośnych umów metodą efektywnej stopy procentowej.

### **15. Wycena rezerw**

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Wysokość utworzonych rezerw jest weryfikowana na koniec okresu sprawozdawczego w celu skorygowania ich do wysokości szacunków zgodnych ze stanem wiedzy na ten dzień. W przypadku, gdy wpływ zmian wartości pieniądza w czasie jest istotny (a za taki uważa się okres realizacji dłuższy niż 365 dni), wysokość rezerwy ustalana jest na poziomie bieżącej wartości spodziewanych przyszłych wydatków koniecznych do uregulowania zobowiązania. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy, z wyjątkiem rezerw na świadczenia pracownicze, w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe. Stopa służąca dyskontowaniu rezerw długoterminowych ustalana jest na rentowności obligacji. Spółka aktualnie tworzy rezerwy na infrastrukturę budynków mieszkalnych, na koszty budów wg harmonogramów i budżetów, na odprawy emerytalne i rentowe, na niewykorzystane urlopy wypoczynkowe wraz z narzutami na ZUS. Ze względu na niewielki poziom zatrudnienia zrezygnowano z usług aktuarusza do wyliczenia rezerw na świadczenia pracownicze.

Do pozostałych, zawiązywanych przez Spółkę rezerw należą: rezerwy na zobowiązania i roszczenia kontrahentów. Kwoty rezerw ustalane są na podstawie szacunków.

### **16. Przychody i koszty**

Przychodem danego okresu jest wzrost korzyści ekonomicznych powstających w wyniku zwykłej działalności gospodarczej Spółki przybierających formę wpływów lub zwiększeń aktywów lub zmniejszeń zobowiązań, które skutkują przyrostem kapitału własnego, innym niż zwiększenie kapitału wynikające z wpłat akcjonariuszy.

Przychody ujmowane są w kwocie netto po pomniejszeniu o kwoty rabatów (dyskont, premii, bonusów) oraz podatek VAT. Wysokość przychodów ustala się według wartości godziwej zapłaty otrzymanej bądź należnej. Przychody wycenia się według wartości zdyskontowanej, w przypadku, gdy wpływ zmian wartości pieniądza w czasie jest istotny (a za taki uważa się okres uzyskania zapłaty dłuższy niż 365 dni). W przypadku ujmowania przychodów w wartości zdyskontowanej, wartość dyskonta jest odnoszona stosownie do upływu czasu jako zwiększenie wartości należności, a drugostronnie jako przychody finansowe.

### **17. Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy obejmuje: podatek bieżący do zapłaty oraz podatek odroczony. Podatek dochodowy ujmowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, za wyjątkiem:

- kwot związanych z pozycjami rozliczanych bezpośrednio z kapitałem własnym – w takiej sytuacji ujmuje się podatek dochodowy w odpowiednim składniku kapitału własnego,
- kwot wynikających z połączenia jednostek gospodarczych – wówczas podatek odroczony wpływa na wartość firmy lub nadwyżkę udziału w wartości godziwej aktywów netto nad kosztem przejęcia.

Bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych są naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w tym zakresie. Bieżące obciążenie podatkowe ustala się na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku

obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od zysku (straty) bilansowej w związku z wyłączeniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach następnych oraz tych przychodów i kosztów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenie z tytułu podatku bieżącego oblicza się zgodnie ze stawkami podatkowymi obowiązującymi w danym roku obrotowym.

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, rezerwa na podatek dochodowy jest tworzona metodą bilansową w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać różnice, aktywa i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczone wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

#### **18. Błędy, zmiany szacunków i zmiany polityki rachunkowości**

Błędy mogą dotyczyć ujęcia, wyceny, prezentacji lub ujawnień informacji dotyczących poszczególnych elementów sprawozdania finansowego. Błędy wykryte na etapie sporządzania sprawozdania finansowego Spółka koryguje w danym sprawozdaniu finansowym.

Błędy wykryte w okresach następnych są korygowane poprzez zmianę danych porównawczych prezentowanych w sprawozdaniach finansowych okresu, w którym wykryto błąd. Spółka koryguje błędy poprzednich okresów stosując podejście retrospektywne i retrospektywnie przekształca dane, o ile jest to wykonalne w praktyce. Ujmowanie w księgach rachunkowych korekty błędu dotyczącego lat ubiegłych następuje na podstawie uchwały Zarządu.

W okresie I kwartału 2017 roku nie było żadnych zdarzeń, które mogłyby skutkować korektą wyniku lat poprzednich.

#### **19. Sprawozdania finansowe**

Spółka sporządza sprawozdanie z całkowitych dochodów w wariantcie kalkulacyjnym, a sprawozdanie z przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

#### **20. Obszary szacunków.**

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 Spółki INTERBUD-LUBLIN S.A., 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.

Na dzień 30 września 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku stosowane przez Grupę stawki amortyzacji odzwierciedlały okres ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych.

### 21. Kontrakty długoterminowe

Spółka INTERBUD-LUBLIN S.A. aktualnie nie świadczy usług długoterminowych. Jednakże w przypadku ich realizacji podstawą dokonywanych szacunków są budżety realizowanych projektów. 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. Na dzień 31 marca 2017 nie było kontraktów długoterminowych.

### 22. Składniki aktywów z tytułu podatku odroczonego.

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie.

### 23. Sezonowość działalności.

Tempo robót budowlanych i ich charakter uzależnione są od warunków atmosferycznych jak i sezonowości (pór roku).

## 4. Dodatkowe informacje związane z zastosowaniem Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Data zastosowania MSSF UE po raz pierwszy jest 1 stycznia 2012 roku a datą ostatniego sprawozdania przygotowanego zgodnie z poprzednio obowiązującymi zasadami (ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi – dalej „polskie zasady rachunkowości”) był dzień 31 grudnia 2012 roku.

## 5. Informacje o inwestycjach w jednostkach zależnych.

Wartość udziałów i akcji na dzień 30 września 2017 roku

Wyszczególnienie	Wartość inwestycji brutto	Odpis aktualizujący	Wartość inwestycji netto
Interbud-Construction SA	4 253 440,00	0,00	4 253 440,00
IB-Nieruchomości Sp. z o.o.	100 000,00	100 000,00	0,00
Rupes Sp. z o.o.	4 592 651,00	922 277,28	3 670 373,72
Interbud-Apartments Sp. z o.o.	1 310 350,00	0,00	1 310 350,00
Interbud-Budownictwo SA	300 000,00	300 000,00	0,00
Lubelski Rynek Hurtowy SA	30 000,00	0,00	30 000,00
Wschodnie Konsorcjum Budowlane SA	10 000,00	10 000,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>10 596 441,00</b>	<b>1 332 277,28</b>	<b>9 264 163,72</b>

## 6. Zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły żadne istotne zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki

**7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.**

Dla celów skróconego sprawozdania z przepływów pieniężnych, środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się z następujących pozycji:

Wyszczególnienie	Stan na 30.09.2017	Stan na 31.12.2016
Środki pieniężne w kasie	2.061,88	2 838,55
Środki pieniężne w banku	26.497,16	13 608,06
<i>w tym o ograniczonej możliwości dysponowania (środki na rachunkach powierniczych)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>28.559,04</b>	<b>16 446,61</b>

**8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.**

Wynik za okres sprawozdawczy nie podlega podziałowi.

**9. Podatek dochodowy.**

Główne składniki obciążenia podatkowego dla działalności kontynuowanej w rachunku zysku i strat przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	za 9 miesięcy 2017 roku	za 9 miesięcy 2016 roku
Bieżący podatek dochodowy	0,00	0,00
Odroczony podatek dochodowy	-222.738,06	-2.768.404,15
Rozpoznanie straty podatkowej	0,00	0,00
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>-222.738,06</b>	<b>-2.768.404,15</b>

**10. Rzeczowe aktywa trwałe**

Wyszczególnienie	za 9 miesięcy 2017 roku	za 9 miesięcy 2016 roku
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Wartość netto sprzedanych środków trwałych	10.721,74	123.626,94
Zysk (strata) na sprzedaży środków trwałych	109.374,02	116.616,97
Wartość zlikwidowanych środków trwałych	0,00	0,00

**Informacje o zmianie stanu wartości nieruchomości inwestycyjnych**

Wyszczególnienie	za 9 miesięcy 2017 roku	za 9 miesięcy 2016 roku
Stan na początek okresu	31 671 322,04	43 032 666,84
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>328 166,96</b>
z tytułu nabycia	0,00	94 320,81
z przekwalifikowania	0,00	233 846,15
z przeszacowania	0,00	0,00
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>11 703 813,86</b>
w tym z przeszacowania	0,00	11 703 813,86
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>31 671 322,04</b>	<b>31 657 019,94</b>

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2017 roku o Spółka nie tworzyła odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

**11. Należności handlowe i pozostałe**

Należności krótkoterminowe	Stan na 30.09.2017	Stan na 31.12.2016
Należności handlowe od jednostek powiązanych	965.737,75	39 645,07
Należności handlowe od jednostek pozostałych	11.430.214,68	13.581.362,68
<b>Należności handlowe razem</b>	<b>12.395.952,43</b>	<b>13.620.946,25</b>
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	113 808,00
<b>Pozostałe należności</b>	<b>786.656,67</b>	<b>509 954,75</b>
- Rozliczenia międzyokresowe kosztów	127.146,36	94 909,10
- kaucje krótkoterminowe	24,00	24,00
- Podatek VAT	449.652,86	404 083,06
- Inne należności publiczno-prawne	74.938,65	0,00
- Pozostałe	19.099,01	6 055,45
<b>Należności netto</b>	<b>2.881.138,12</b>	<b>2.661.619,09</b>
Należności brutto	<b>13.182.609,10</b>	<b>14.130.901,00</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>	<b>10.301.470,98</b>	<b>11.469.281,91</b>

**Należności handlowe netto na dzień 30.09.2017 roku wg terminów zapadalności**

Należności ogółem wg terminów wymagalności	Należności handlowe razem	Należności od jednostek powiązanych	Należności handlowe od jednostek pozostałych
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>2.094.481,45</b>	<b>965.737,75</b>	<b>1.128.743,70</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>857.936,66</b>	<b>289.721,33</b>	<b>568.215,33</b>
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	292.296,20	289.721,33	2.574,87
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie pow. 3 lat	565.640,46	0,00	565.640,46
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>1.236.544,79</b>	<b>676.016,42</b>	<b>560.528,37</b>
- przeterminowane do 3 miesięcy	596.865,98	540.813,14	56.052,84
- przeterminowane pow. 3 do 6 miesięcy	359.414,63	135.203,28	224.211,35
- przeterminowane pow. 6 do 12 miesięcy	168.158,51	0,00	168.158,51
- przeterminowane od 1 roku do 3 lat	112.105,67	0,00	112.105,67
- przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

**Zmiany w stanie odpisów aktualizujących przedstawia poniższa tabela:**

Odpisy aktualizujące należności	za 9 miesięcy 2017 roku	Rok 2016
Stan na początek roku	11 469 281,91	10 152 265,27
Utworzone	0,00	6 354 321,38
Rozwiązane	0,00	5 037 304,74
Wykorzystane	1.167.810,93	0,00
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>10.301.470,98</b>	<b>11 469 281,91</b>

Odpisy aktualizujące tworzone są w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, rozwiązanie następuje na dobro pozostałych przychodów operacyjnych.

## Należności z tytułu pożyczek

Pożyczkobiorca	Stan na 31.12.2016	Zmiana	Stan na 30.09.2017	Termin spłaty
<b>Rupes Sp. z o.o.</b>				
- kapitał	6 298 000,00	0,00	6 298 000,00	2020-01-31
- kapitał	37 635,59	7 629,65	45 265,24	2017-01-31
- kapitał	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00	2017-01-31
- odsetki	1 301 352,44	250.951,69	1 552 304,13	2020-01-31
- odsetki	109 448,23	5 922,91	115 371,14	2017-01-31
- odpis aktualizujący	-1 592 509,60	0,00	-1 592 509,60	
<b>Interbud-Budownictwo SA, w tym:</b>				
- kapitał	254 381,25	0,00	254 381,25	2016-12-31
- odsetki	6 765,85	9 024,18	15 790,03	2016-12-31
- odpis aktualizujący	-261 147,10	-9 024,18	-270 171,28	
<b>Interbud-Construction SA, w tym:</b>				
- kapitał	1 905 845,85	8 290,93	1 914 136,78	2017-12-31
- odsetki	74 750,00	67 707,93	142 457,93	2017-12-31
<b>Interbud-Apartments Sp. z o.o., w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
- kapitał	0,00	0,00	0,00	-
- odsetki	0,00	0,00	0,00	-
<b>IB-Nieruchomości Sp. z o.o., w tym:</b>				
- kapitał	10 790,00	0,00	10 790,00	2017-12-31
- odsetki	0,00	447,13	447,13	2017-12-31

Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek oddają ich realną wartość. Pożyczki udzielone spółce Interbud-Construction SA nie są zagrożone. Spółka ta posiada bowiem znaczący majątek obrotowy w postaci gruntów deweloperskich, na których realizowane są budowy. Odpis aktualizujący pożyczki udzielone spółce Rupes uwzględnia poziom zagrożenia ich spłat. Projekcje finansowe wskazują na konieczność znaczącego odroczenia w czasie spłat zarówno kapitału, jak i odsetek. Przy kontynuowaniu bieżących zysków i przepływów, Rupes przez okres najbliższych 10-12 lat będzie regulował zobowiązania kredytowe. Dopiero po tym czasie możliwa stanie się obsługa pożyczek. Skrócenie tego okresu nastąpi po ewentualnej sprzedaży części majątku spółki Rupes, ale obecnie nieruchomość jest wynajmowana i sprzedaż lokali może być rozważana pod warunkiem uzyskania korzystnej ceny.

**12. Zapasy**

Wyszczególnienie	Stan na 30.09.2017	Stan na 31.12.2016
Półprodukty i produkty w toku	891 220,38	890 641,48
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary	16 388 690,27	16 388 690,27
<b>RAZEM:</b>	<b>17 279 910,65</b>	<b>17 279 331,75</b>

Ostatni odpis aktualizujący wartość zapasów Spółka tworzyła na dzień sprawozdawczy kończący I półrocze 2016 roku.

**13. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.**

Informacje o kredytach zaciągniętych przez jednostkę dominującą zaprezentowano w części dotyczącej skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN.

**14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.**

Wyszczególnienie	Stan na 30.09.2017	Stan na 31.12.2016
<b>Zobowiązania handlowe, w tym:</b>	<b>24.781.982,13</b>	<b>24.531.514,60</b>
- wobec jednostek powiązanych	9.284.603,76	9.268.692,01
- wobec jednostek pozostałych	15.497.378,37	15.262.822,59
<b>Razem pozostałe zobowiązania, w tym:</b>	<b>103.211,47</b>	<b>307.156,29</b>
- zobowiązania z tyt. rozrachunków publicznoprawnych	99.764,96	300 538,23
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	3.295,01	1 421,09
- pozostałe zobowiązania wobec jednostek pozostałych	151,50	5.196,97

Zdaniem Zarządu Spółki INTERBUD-LUBLIN S.A, z uwagi na krótki termin realizacji zobowiązań handlowych wartość godziwa tych zobowiązań równa się wartości księgowej.

**Wiekowanie zobowiązań wg terminów zapadalności wg stanu na dzień 30.09.2017r.**

Zobowiązania ogółem wg terminów wymagalności	Zobowiązania kredytowe	Zobowiązania z tytułu umów leasingu	Zobowiązania z tytułu pożyczek	Zobowiązania handlowe	Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych	Pozostałe zobowiązania	Razem
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>34 315 027,45</b>	<b>0,00</b>	<b>774 929,89</b>	<b>24 781 982,13</b>	<b>56 562,88</b>	<b>36 093,24</b>	<b>59 964 595,59</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>774 929,89</b>	<b>13 756 575,27</b>	<b>56 562,88</b>	<b>36 093,24</b>	<b>14 624 161,28</b>
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00	8 939 377,54	56 562,88	3 244,01	8 999 184,43
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	774 929,89	4 140,00	0,00	0,00	779 069,89
- wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	99 274,76	0,00	0,00	99 274,76
- wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00	2 269 573,44	0,00	32 849,23	2 302 422,67
- wymagalne w terminie powyżej 3 lat	0,00	0,00	0,00	2 444 209,53	0,00	0,00	2 444 209,53
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>34 315 027,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11 025 406,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>45 340 434,31</b>
- przeterminowane do 3 miesięcy	700 337,13	0,00	0,00	35 041,87	0,00	0,00	735 379,00
- przeterminowane powyżej 3 do 6 miesięcy	737 633,51	0,00	0,00	677 609,94	0,00	0,00	1 415 243,45
- przeterminowane powyżej 6 do 12 miesięcy	1 486 652,78	0,00	0,00	4 190 798,01	0,00	0,00	5 677 450,79
- przeterminowane od 1 roku do 3 lat	31 390 404,03	0,00	0,00	4 639 918,34	0,00	0,00	36 030 322,37
- przeterminowane powyżej 3 lat	0,00	0,00	0,00	1 482 038,70	0,00	0,00	1 482 038,70

**15. Działalność w trakcie zaniechania.**

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zaniechała żadnej z prowadzonych działalności. W sprawozdaniu finansowym za rok 2015 oraz następnie za rok 2016 uwzględniono zaniechanie działalności budowlano-montażowej.

**16. Instrumenty finansowe.**

Spółka posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30 września 2017 roku	31 grudnia 2016 roku	30 września 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Pożyczki (krótkoterminowe)	2.179.308,03	1 991 385,85	2.179.308,03	1 991 385,85
Pożyczki (długoterminowe)	7.343.265,24	7 153 926,66	7.343.265,24	7 153 926,66
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28.559,04	16 446,61	28.559,04	16 446,61
Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30 września 2017 roku	31 grudnia 2016 roku	30 września 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Oprocentowane kredyty długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Oprocentowane kredyty krótkoterminowe	32.877.056,81	33 192 223,84	32.877.056,81	33 192 223,84
Pożyczki (krótkoterminowe)	774.929,89	315 167,03	774.929,89	315 167,03
Pożyczki (długoterminowe)	0,00	0,00	0,00	0,00

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	0,00	4 857,00	0,00	4 857,00

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

<b>Aktywa finansowe</b>	<b>Przychody z tytułu odsetek</b>	<b>Koszty z tytułu odsetek</b>	<b>Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych</b>
Pożyczki (krótkoterminowe)	77.179,24	0,00	0,00
Pożyczki (długoterminowe)	256.874,60	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,00	0,00	0,00
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>Przychody z tytułu odsetek</b>	<b>Koszty z tytułu odsetek</b>	<b>Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych</b>
Oprocentowane kredyty krótko i długoterminowe	0,00	2.212.900,53	0,00
Pożyczki (krótkoterminowe)	0,00	24.561,99	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00

### 17. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym opisano w sprawozdaniu rocznym za rok 2016 opublikowanym w dniu 2 maja 2017 roku. W stosunku do opisanych w sprawozdaniu za 2016 rok celów i zasad zarządzania ryzykiem nie zaszły żadne zmiany.

### 18. Zarządzanie kapitałem.

Zarządzanie kapitałem odbywa się na poziomie Spółki INTERBU-LUBLIN S.A.

### 19. Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe.

Informacje o zobowiązaniach warunkowych jednostki dominującej zaprezentowano w części dotyczącej skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN.

### 20. Zobowiązania inwestycyjne.

Zarówno na dzień 30 września 2017 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka nie posiadała zobowiązań do poniesienia nakładów na rzeczowe aktywa trwałe. Spółka posiada nieuregulowane zobowiązania z tytułu nakładów na nieruchomości inwestycyjne w wysokości 5 180 814,72 zł (wobec spółki zależnej).

**21. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.**

Transakcje z podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych. Zestawienie transakcji w ramach Grupy Kapitałowej za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2017 roku.

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakupy	Należności z tytułu dostaw	Zobowiązania z tytułu dostaw	Zobowiązania z tytułu kaucji	Należności z tytułu kaucji
Rupes Sp. z o.o.	22.650,00	34 000,00	27.447,59	516.088,69	0,00	0,00
Interbud-Budownictwo SA	0,00	0,00	11.746,50	8.768.515,07	3 113 001,82	0,00
Interbud-Construction SA	302.210,00	0,00	465.013,14		0,00	0,00
Interbud Apartments Sp. z o.o.	302.210,00	0,00	461.530,52		0,00	0,00
IB Nieruchomości Sp. z o.o.	8.210,00	3 850,00			0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>635.280,00</b>	<b>37 850,00</b>	<b>965.737,75</b>	<b>9.284.603,76</b>	<b>3 113 001,82</b>	<b>0,00</b>

Podmiot powiązany	Należności z udzielonych pożyczek kapitał	Zobowiązania z otrzymanych pożyczek kapitał	Należności z udzielonych pożyczek odsetki	Zobowiązania z otrzymanych pożyczek odsetki
Rupes Sp. z o.o.	7.343.265,24	0,00	1.667.675,27	
Interbud-Budownictwo SA	254.381,25	0,00	15.790,03	
Interbud-Construction SA	1.914.136,78	0,00	142.457,93	
Interbud Apartments Sp. z o.o.	0,00	774.929,89		27.509,98
IB Nieruchomości Sp. z o.o.	10.790,00	0,00	447,13	
<b>Razem</b>	<b>9.522.573,27</b>	<b>774.929,89</b>	<b>1.826.370,36</b>	<b>27.509,98</b>

Poza wyżej wymienionymi Spółka nie przeprowadzała za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2017 roku innych transakcji z jednostkami powiązаныmi.

**22. Transakcje z udziałem Członków Zarządu.**

W okresie od 1.01.2017 roku do 30.09.2017 roku Spółka nie zawierała żadnych transakcji z członkami Zarządu.

### 23. Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej.

Wyszczególnienie	za 9 miesięcy 2017	9 miesięcy 2016
Zarząd	392.062,38	557 581,35
Rada Nadzorcza	170.194,92	68 065,12
Komitet Audytu	6.600,00	3 500,00
<b>Razem:</b>	<b>568.857,30</b>	<b>629 146,47</b>

### 24. Emisja akcji.

Spółka za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2017 roku oraz w całym 2016 roku nie dokonała emisji akcji własnych.

### 25. Zysk na jedną akcję.

Poniższa tabela przedstawia kalkulację zysku na akcje w jednostce dominującej.

Wyszczególnienie	za 9 miesięcy 2017	za 9 miesięcy 2016
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	-872.301,53	-24 531 778,53
Podstawowy/rozwodniony zysk na akcję	-0,12	-3,50

### 26. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które należałoby ująć w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Lublin, dnia 29 listopada 2017 roku

**Tomasz Grodzki**  
Prezes Zarządu

**Sylwester Bogacki**  
Członek Zarządu