



Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego Interbud-Lublin S.A.
za I kwartał roku obrotowego **2011** obejmujący okres od **01.01.2011** do **31.03.2011**,

Lublin, 16 maja 2011 r.

Spis treści:

1	Informacje wstępne	3
2	Informacje finansowe	3
2.1	Zastosowane zasady i metody rachunkowości	3
2.2	Wycena aktywów i pasywów.....	3
3	Opis dokonań w I kwartale 2011 roku.....	5
3.1	Istotne zdarzenia w I kwartale 2011 roku	5
3.2	Opis sytuacji Emitenta	5
4	Opis czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze mających znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe w I kwartale 2011 roku	6
5	Objaśnienie dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta	6
6	Emisja, wykup i spłata nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	6
7	Wyplacona lub zadeklarowana dywidenda.....	6
8	Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe.....	6
9	Zdarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym, które mogą znacząco wpłynąć na wyniki finansowe Emitenta	6
9.1	Zdarzenia o charakterze handlowo – gospodarczym:.....	7
9.2	Postanowienie Sądu Rejonowego w sprawie o ogłoszenie upadłości:	7
9.3	Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 12 maja 2011 :	7
10	Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych	7

1 Informacje wstępne

Kwartalne sprawozdanie finansowe Interbud-Lublin S.A. (Emitent, Spółka, Interbud-Lublin) obejmujące okres od 1 stycznia do 31 marca 2011 roku i analogiczny okres roku 2010, sporządzone zostało zgodnie z przyjętymi i stosowanymi przez Emitenta zasadami rachunkowości opartymi o zasady wynikające z ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Informacja dodatkowa do kwartalnego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 marca 2011 roku (I kwartał 2011 r.) sporządzona została na podstawie § 87 ust. 4 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

2 Informacje finansowe

2.1 Zastosowane zasady i metody rachunkowości

Sprawozdanie finansowe za I kwartał 2011 r. sporządzone zostało przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w przyszłości, nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności Spółki.

Dane zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, z zastosowaniem zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego netto określonych na dzień bilansowy, z uwzględnieniem korekt z tytułu rezerw, rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, o których mowa w ustawie o rachunkowości, oraz odpisów aktualizujących wartość składników aktywów.

Zaprezentowane dane finansowe na dzień 31.03.2011 oraz za okres 3 miesięcy 2011 r. nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez audytora.

Zakładowe zasady, metody i wzory wybrano spośród możliwych do stosowania zasad, metod i wzorów dopuszczonych ustawą i wprowadzono do stosowania na okres wieloletni.

Pełny opis przyjętych przez Spółkę zasad (polityki) rachunkowości zamieszczony został na stronach 220 – 229 Prospektu emisyjnego.

2.2 Wycena aktywów i pasywów

Aktywa i pasywa wyceniono wg zasad określonych ustawą o rachunkowości, z tym, że:

1. Wartości niematerialne amortyzowane były zgodnie z okresem ekonomicznej użyteczności. Okres ekonomicznej użyteczności jest zbieżny z okresem amortyzacji wynikającym z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
2. Środki trwałe obejmujące składniki majątku użytkowane ponad rok amortyzowano:
 - 1) podatkowo:

- o wartości początkowej jednostkowej nieprzekraczającej 3 500 zł –jednorazowo w następnym miesiącu od przyjęcia do użytkowania i objęcia ewidencją,

- o wartości wyższej niż 3 500 zł – amortyzowano liniowo według stawek przewidzianych w wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych stanowiących załącznik nr 1 do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

2) bilansowo – stosując stawki proporcjonalne do okresu przewidywanego użytkowania. Okres ekonomicznej użyteczności jest zbieżny z okresem amortyzacji wynikającym z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

3. Inwestycje długoterminowe - wycenione zostały wg wartości nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

4. Stany zapasów wyceniono wg cen zakupu lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen sprzedaży.

5. Materiały do robót budowlanych, materiały pomocnicze, remontowe, biurowe, gospodarcze księgowane są bezpośrednio w ciężar kosztów w momencie ich zakupu.

6. Należności i roszczenia wycenione zostały w wartości wymagającej zapłaty ustalonej przy jej powstaniu tj. w wartości brutto (łącznie z podatkiem VAT), powiększonej o odsetki za zwłokę, uwzględniając prawdopodobieństwo spłaty wierzytelności i okres ich powstania. Należności zostały wykazane w bilansie po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące.

Należności wyrażone w walutach obcych wyceniane SA na dzień bilansowy po średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

7. Środki pieniężne w gotówce oraz zgromadzone na rachunkach bankowych wycenia się i ujmuje w wartości nominalnej. Środki pieniężne wyrażone w walucie obcej wyceniane są na dzień bilansowy po średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

8. 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 odsetku całkowitych przychodów z umowy, jaki procent stanowią dotychczas poniesione koszty wykonywania umowy do sumy dotychczas poniesionych kosztów wykonania umowy i kosztów nieodzownych do pełnego wykonania umowy wynikających z budżetu. Kosztami osiągnięcia tych przychodów są dotychczas poniesione koszty wykonania umowy. W przypadku, kiedy koszty przewyższają przychody (budżetowe) tworzy się rezerwę na niezrealizowaną stratę na kontrakcie.

W związku z przejściowymi różnicami między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową, spółka utworzyła aktyw i rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych.

3 Opis dokonań w I kwartale 2011 roku

3.1 Istotne zdarzenia w I kwartale 2011 roku

W dniu 24 lutego 2011 r. Emitent podpisał z Jurand S.C. Wojciech Wroński & Bartosz Szymański umowę na wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu w charakterze generalnego wykonawcy budynku mieszkalnego w Lublinie. Przedmiotem tej umowy jest kompleksowe wykonanie, z wyłączeniem stanu „zerowego”, segmentów od A do F budynku mieszkalnego wielorodzinnego B/1 zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Willowej. Wartość zawartej Umowy wynosi ok. 11,7 mln zł netto. O zawarciu umowy, o której mowa powyżej Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 2/2011 z dnia 25 lutego 2011 roku.

W dniu 11 marca 2011 r. Emitent podpisał z Limbex Sp. z o.o. umowę na wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu w charakterze generalnego wykonawcy budynków mieszkalnych w ramach zadania „Osiedle Brzozy 2” w Lublinie. Przedmiotem zawartej umowy jest kompleksowe wykonanie stanu deweloperskiego (z wyłączeniem stanu „zerowego”) budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B oraz kompleksowe wykonanie stanu deweloperskiego budynków mieszkalnych wielorodzinnych od C do F zlokalizowanych w Lublinie przy ul. Dunikowskiego. Wartość zawartej Umowy wynosi ok. 41,3 mln zł netto. O zawarciu umowy, o której mowa powyżej Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 3/2011 z dnia 11 marca 2011 roku.

3.2 Opis sytuacji Emitenta

W I kwartale 2011 roku Emitent wypracował przychody ze sprzedaży w wysokości 17,3 mln zł, tj. o 4,9 mln zł mniej niż w analogicznym okresie 2010 roku. Było to związane przede wszystkim z przesunięciem terminu przekazania do użytkowania budynku mieszkalnego z I kwartału 2010 roku na przełom I/II kwartału 2011 roku. Na dzień publikacji raportu kwartalnego trwa proces popisowywania aktów notarialnych z lokatorami. Przychody ze sprzedaży działalności deweloperskiej mają charakter okresowy, gdyż są rozpoznawane w momencie przeniesienia własności mieszkania/lokalu na nabywcę po podpisaniu aktu notarialnego.

Na poziom przychodów w I kwartale 2011 roku wpłynęła również sprzedaż usług budowlanych w wysokości 13,0 mln zł, która była większa o 32,7% w stosunku do I kwartału 2010 roku.

Jednocześnie przychody zanotowane przez Emitenta w okresie pierwszych trzech miesięcy 2011 roku stanowiły 8,7% prognozy na cały 2011 rok. Jest to związane z cyklicznością działalności Emitenta, oraz z faktem, iż szereg inwestycji będzie rozliczanych w IV kwartale 2011 r. W związku z powyższym nieproporcjonalna wysokość przychodów zanotowanych w okresie od stycznia do marca br. w stosunku do przychodów prognozowanych, w ocenie Zarządu nie stanowi przesłanki do korygowania przedstawionej prognozy wyników finansowych na rok 2011.

Zysk netto wypracowany przez Spółkę w I kwartale 2011 roku wyniósł 1,043 mln zł, tj. o 1,7 mln zł mniej niż w analogicznym okresie 2010 roku. Niższy zysk netto osiągnięty w trzech pierwszych miesiącach 2011 roku wynika z przesunięcia rozliczenia projektu deweloperskiego (budynku nr 2 na osiedlu Botanik II), który został zrealizowany w pierwszym kwartale, ale ze względu na

Informacja dodatkowa do raportu okresowego Interbud-Lublin S.A. za I kwartał 2011 roku

opóźnienie wydania decyzji administracyjnej dopuszczającej do użytkowania obiektu nie udało się podpisać wszystkich umów notarialnych sprzedaży i zaliczyć w całości przychody ze sprzedaży do I kwartału 2011 roku, Pozostała część przychodów będzie zaliczona do sprzedaży II kwartału.

4 Opis czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze mających znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe w I kwartale 2011 roku

W trakcie I kwartału 2011 roku nie wystąpiły inne niż wskazano w punkcie powyżej istotne czynniki czy też zdarzenia, w szczególności o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

5 Objaśnienie dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta

Działalność Spółki w prezentowanym okresie podlegała sezonowości. Cechą charakterystyczną branży budowlano-montażowej jest uzależnienie produkcji od warunków klimatycznych. Dynamika przychodów ze sprzedaży najniższa jest na początku roku obrotowego tj. w miesiącach zimowych oraz wiosennych, kiedy rozpoczynana jest realizacja prac budowlano-montażowych. Istotne zmiany w przychodach występują również w okresach jesiennych, kiedy następuje zakończenie realizacji inwestycji budowlanych zarówno zewnętrznych, jak i wewnątrz budynków. Pierwszy kwartał 2011 roku wskazuje na zachowanie cykliczności sezonowej w odniesieniu do działalności Emitenta.

6 Emisja, wykup i spłata nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonywała tego typu transakcji.

7 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda

W I kwartale 2011 roku nie miały miejsca czynności ani nie podejmowane były decyzje związane z wypłatą bądź deklaracją wypłaty dywidendy.

8 Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

Na dzień 31 marca 2011 roku spółka nie posiadała aktywów warunkowych ani zobowiązań warunkowych.

9 Zdarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym, które mogą znacząco wpłynąć na wyniki finansowe Emitenta

Po dniu bilansowym, tj. po dniu 31 marca 2011 roku, nastąpiły następujące zdarzenia, które w ocenie Zarządu Emitenta mogą wpłynąć w znaczący sposób na przyszłe wyniki finansowe Spółki.

9.1 Zdarzenia o charakterze handlowo – gospodarczym

W dniu 14 kwietnia 2011 r. pomiędzy Emitentem a spółką Limbex Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie została podpisana umowa na budowę w charakterze generalnego wykonawcy budynku mieszkalnego w ramach zadania „Osiedle Botanik 2” w Lublinie. Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie stanu deweloperskiego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr A/4 zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Willowej wraz z zagospodarowaniem terenu w granicach działki. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi 12,5 mln zł netto. O szczegółach umowy Emitent informował raportem bieżącym nr 7/2011 z dnia 15 kwietnia 2011 r.

Na dzień publikacji raportu za I kwartał 2011 roku Emitent dokonał zakupu dwóch nieruchomości o łącznej powierzchni 1,3221 zlokalizowanych w Lublinie w pobliżu ulicy Relaksowej (okolice inwestycji Osiedle Botanik II). Koszt zakupu obu działek to 2.171,15 tys. zł. Zakup gruntów stanowi kontynuację jednego z celów emisyjnych, czyli powiększania banku ziemi pod działalność deweloperską.

9.2 Postanowienie Sądu Rejonowego o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości

W dniu 21 kwietnia 2011 roku Zarząd Interbud-Lublin S.A. poinformował, że postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku oddalił wnioski Grzegorza Tarasińskiego prowadzącego działalność pod nazwą AMG Biuro Techniczno – Handlowe Grzegorz Tarasiński w Lublinie i Ireneusza Gazdy prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą GAZIMEX w Lublinie o ogłoszenie upadłości INTERBUD-LUBLIN S.A. w Lublinie.

9.3 Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 12 maja 2011

W dniu 12 maja 2011 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. Zgromadzenie. Treść uchwał podjętych przez Zgromadzenie została przekazana w raporcie bieżących nr 9/2011 z dnia 12 maja 2011 roku.

10 Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych

Informacje w powyższym zakresie przedstawione zostały w tabeli (w tys. zł) poniżej:

Lp	Treść	Środki trwałe i WNiP	Środki trwałe w budowie	Należności długoterminowe	Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe	Zapasy środków obrotowych	Należności krótkoterminowe		Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Rezerwa na odroczony podatek dochodowy	Pozostałe rezerwy
							główna	odsetki			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Stan na początek okresu				92		6498		391	906	700
2.	Odpisy z tytułu aktualizacji wyceny w koszty										
3.	Utworzenie rezerwy w koszty										
4.	Inne										
Razem (2+3+4)					92		6498		391	906	700
5.	Wykorzystanie										
6.	Ustanie przyczyn dla których dokonano										
a)	Odpisów										
b)	utworzenia rezerwy										
7.	Rozwiązanie rezerw na skutek spłaty należności										
8.	Inne										
Razem (5+6+7+8)		0	0	0	0	0		0	0		700
9.	Stan na koniec okresu	0	0	0	92	0	6498	0	391	906	700