

Projektowane zyski i straty na kolejne 5 lat w ramach realizacji planu restrukturyzacyjnego

Poniżej prezentowane są estymacje wyniku finansowego na najbliższe pięć lat w dwóch wariantach. Pierwszy z nich to wariant optymistyczny.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie rachunku zysków i strat w wariantcie optymistycznym.

Wyszczególnienie	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług, w tym otrzymane zaliczki	1 024 210	21 290 184	55 793 544	52 423 637	43 981 439	15 564 231
Koszty sprzedanych produktów towarów i materiałów	98 880	13 396 450	37 538 675	37 252 376	33 560 683	12 367 082
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	925 330	7 893 734	18 254 869	15 171 261	10 420 756	3 197 149
Koszty sprzedaży	0	681 286	1 785 393	1 677 556	1 407 406	498 055
Koszty ogólnego zarządu	2 369 358	2 228 388	2 235 652	2 248 421	2 248 421	2 253 812
Zysk (strata) na sprzedaży	-1 444 027	4 984 060	14 233 823	11 245 284	6 764 930	445 281
Pozostałe przychody operacyjne	13 033 773	106 000	0	0	0	0
Pozostałe koszty operacyjne, w tym spłata wierzytelności	1 331 485	1 628 658	3 292 716	2 945 735	2 945 735	1 664 057
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 258 260	3 461 401	10 941 108	8 299 548	3 819 194	-1 218 776
Przychody finansowe	653 269	6 842 641	0	0	0	0
Koszty finansowe, w tym spłata rat kredytów	10 582 737	3 253 973	5 598 576	5 423 746	5 248 915	4 833 609
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	328 792	7 050 069	5 342 532	2 875 803	-1 429 721	-6 052 385
Zysk (strata) brutto	328 792	7 050 069	5 342 532	2 875 803	-1 429 721	-6 052 385
Podatek dochodowy	0	0	0	0	0	2 198 686
Zysk (strata) netto	328 792	7 050 069	5 342 532	2 875 803	-1 429 721	-8 251 071
Zysk (strata) skumulowane	328 792	7 378 862	12 721 393	15 597 196	14 167 475	5 916 404
Stan gotówki na koniec okresu	985 311	8 035 380	13 377 911	16 253 714	14 823 994	6 572 922

Powyższe dane wskazują, że Spółka już w pierwszym roku restrukturyzacji osiągnie wynik finansowy dodatni. Przy czym głównym czynnikiem wpływającym na tą zmianę będą efekty optymalizacji kosztowej (wynagrodzenia, koszty bieżącego funkcjonowania), wpływ środków z dezinvestycji. W roku 2017 Spółka przewiduje spłatę około 1/3 wartości zobowiązań kredytowych. Zysk netto na koniec 2017 roku powinien wynieść około 300 tys. PLN. W najbliższych latach firma nie będzie płaciła podatku dochodowego ze względu na poniesione straty lat ubiegłych. Pod koniec roku 2017 Spółka będzie posiadała środki finansowe na rachunku bankowym i w kasie w wysokości około 1 mln PLN. Od roku 2018 firma zaczyna generować przychody związane z realizacją inwestycji deweloperskich. Na koniec roku 2018 zysk Spółki powinien oscylować w okolicach 6 mln PLN. Zysk ze sprzedaży to około 5 mln PLN. Od pierwszego kwartału 2018 Spółka planuje spłatę zobowiązań związanych z realizacją układu. Kwota spłat w roku 2018 to około 6,2 mln złotych w tym kredyty bankowe to 2,5 mln złotych. W latach 2019 – 2020 zgodnie z estymacją Spółka wygeneruje znaczące zyski ze sprzedaży. Wynikają one z realizacji kilku projektów deweloperskich jednocześnie. W latach 2021 – 2022 widzimy spadkowy trend zysku ze sprzedaży, jest to wynik wykorzystania wszystkich aktywów inwestycyjnych jakie posiada w chwili obecnej Spółka. Strata w latach 2021 – 2022 nie jest zjawiskiem niepokojącym jest to zjawisko charakterystyczne dla realizacji projektów deweloperskich. W tej symulacji zakładamy, że firma kumuluje środki, które pozwolą bezpiecznie zrealizować założenia układu. Nadwyżka finansowa w wysokości około

6,5 mln będzie przeznaczona na inwestycje w aktywa, które pozwolą generować nowe przychody i stabilnie funkcjonować Spółce.

Drugi wariant skonstruowany został w oparciu o mniej optymistyczne założenia i zyskał miano wariantu pesymistycznego.

Wyszczególnienie	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług, w tym otrzymane zaliczki	1 024 210	20 225 675	53 003 867	49 802 455	41 782 368	14 786 020
Koszty sprzedanych produktów towarów i materiałów	98 880	13 396 450	37 538 675	37 252 376	33 560 683	12 367 082
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	925 330	6 829 225	15 465 192	12 550 079	8 221 684	2 418 937
Koszty sprzedaży	0	283 159	742 054	697 234	584 953	207 004
Koszty ogólnego zarządu	2 369 358	2 228 388	2 235 652	2 248 421	2 248 421	2 253 812
Zysk (strata) na sprzedaży	-1 444 027	4 317 677	12 487 486	9 604 424	5 388 311	-41 879
Pozostałe przychody operacyjne	13 033 773	106 000	0	0	0	0
Pozostałe koszty operacyjne, w tym spłata wierzytelności	1 331 485	1 628 658	3 292 716	2 945 735	2 945 735	1 664 057
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 258 260	2 795 018	9 194 770	6 658 689	2 442 575	-1 705 936
Przychody finansowe	653 269	6 842 641	0	0	0	0
Koszty finansowe, w tym spłata rat kredytów	10 582 737	3 253 973	5 598 576	5 423 746	5 248 915	4 833 609
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	328 792	6 383 687	3 596 194	1 234 943	-2 806 340	-6 539 545
Zysk (strata) brutto	328 792	6 383 687	3 596 194	1 234 943	-2 806 340	-6 539 545
Podatek dochodowy	0	0	0	0	0	2 198 686
Zysk (strata) netto	328 792	6 383 687	3 596 194	1 234 943	-2 806 340	-8 738 232
Zysk (strata) skumulowane	328 792	6 712 479	10 308 673	11 543 616	8 737 276	-956
Stan gotówki na koniec okresu	985 311	7 368 997	10 965 191	12 200 134	9 393 794	655 562

W wariantcie pesymistycznym, założyliśmy obniżenie cen sprzedaży o 5%. Wyniki oszacowane na podstawie wariantu pesymistycznego również ukazują duże efekty działań restrukturyzacyjnych. Efektem obniżenia cen będą niższe zyski na sprzedaży w latach 2019 – 2021 średnio około 1,35 mln PLN. Spółka w dalszym ciągu generuje przychody, które pozwolą na „bezpieczną” realizację założeń układowych. W porównaniu do wersji optymistycznej po wypełnieniu układu Spółka będzie dysponować środkami finansowymi w wysokości około 0,7 mln. PLN.

W odniesieniu do obu wariantów Emitent zastrzega jednak, że z uwagi na trudną sytuację finansową Grupy Interbud-Lublin oraz liczne wynikające z tego czynniki ryzyka, jak również z uwagi na nieprzewidywalność czynników zewnętrznych niezależnych od Spółki przedstawione powyżej estymacje nie mogą być traktowane jako prognozy wyników finansowych a jedynie jako ujęte w dwóch wariantach pożądane do realizacji cele, do których dążyć będzie Spółka.