



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN  
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2021 ROKU**

Lublin, dn. 31 marca 2022 roku

**Spis treści**

1. Informacje ogólne o jednostce dominującej Grupy Kapitałowej.....	9
2. Przynależność do Grup Kapitałowych.....	9
3. Skład i działalność Grupy Kapitałowej.....	9
4. Skład Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej .....	11
5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	11
6. Informacja o wpływie rozprzestrzeniania się koronawirusa COVID-19 na działalność Grupy Kapitałowej .....	11
7. Oświadczenie o zgodności, podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego .....	11
8. Założenie kontynuowania działalności .....	12
9. Zakres i metoda konsolidacji.....	13
10. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości.....	13
Aktywa przeznaczone do sprzedaży .....	14
11. Obszary szacunków .....	17
12. Sezonowość działalności .....	18
13. Nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie 1 stycznia 2021 roku .....	18
14. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie ..	19
15. Informacje dotyczące segmentów działalności .....	20
16. Przychody ze sprzedaży .....	20
17. Koszty działalności operacyjnej.....	21
18. Pozostałe przychody operacyjne .....	21
19. Przychody finansowe .....	21
20. Pozostałe koszty operacyjne .....	22
21. Koszty finansowe .....	22
22. Podatek dochodowy .....	22
Odroczony podatek dochodowy .....	22
23. Rzeczowe aktywa trwałe i aktywa przeznaczone do sprzedaży .....	23
24. Wartości niematerialne.....	25
25. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych .....	26
26. Wartość firmy .....	26
27. Nieruchomości inwestycyjne .....	27
28. Należności handlowe oraz pozostałe należności .....	27
29. Zapasy .....	28
30. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	29
31. Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	29
Czynniki ryzyka finansowego .....	29
Ryzyko rynkowe .....	29
Ryzyko kredytowe.....	29
Ryzyko utraty płynności .....	30
32. Zarządzanie kapitałem .....	30
33. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych .....	30
34. Kapitał własny .....	30
35. Zobowiązania krótkoterminowe .....	31
36. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych .....	32
37. Rezerwy na pozostałe zobowiązania.....	32
38. Działalność w trakcie zaniechania.....	33
39. Zobowiązania finansowe .....	33
Kredyty bankowe .....	33
Zobowiązania z tytułu leasingu .....	36
Pożyczki otrzymane .....	36

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2021 ROKU**

---

*(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)*

---

40.	Pozycje warunkowe .....	37
41.	Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	37
42.	Informacje o wynagrodzeniach i świadczeniach dla kluczowego personelu kierowniczego ..	38
43.	Informacje o transakcjach z udziałem Członków Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej i jednostek zależnych .....	38
44.	Instrumenty finansowe .....	38
45.	Zdarzenia po dacie bilansowej .....	39
46.	Informacje o umowie z biegłym rewidentem lub firmą audytorską .....	40
47.	Sprawy sporne i sądowe .....	41
48.	Pozostałe informacje .....	46

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Wyszczególnienie	Nr noty	12 miesięcy zakończonych 31.12.2021 roku	12 miesięcy zakończonych 31.12.2020 roku
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody netto ze sprzedaży	16	23 018 749,24	2 368 040,26
Koszty działalności operacyjnej	17	19 030 547,76	1 901 061,69
<b>Zysk/strata brutto ze sprzedaży</b>		<b>3 988 201,48</b>	<b>466 978,57</b>
Pozostałe przychody operacyjne	18	4 840 418,10	5 120 547,49
Koszty zarządu	17	3 893 503,59	4 473 465,28
Koszty sprzedaży	17	90 536,72	79 135,02
Pozostałe koszty operacyjne	20	1 937 660,64	3 354 380,18
<b>Zysk/strata z działalności operacyjnej</b>		<b>2 906 918,63</b>	<b>-2 319 454,42</b>
Zysk/strata ze zbycia udziałów w jednostkach zależnych		0,00	1 477 109,38
Przychody finansowe	19	70 567,21	85 026,92
Koszty finansowe	21	473 421,95	909 576,03
Odpis wartości firmy	26	0,00	220 007,77
<b>Zysk/strata przed opodatkowaniem</b>		<b>2 504 063,89</b>	<b>-1 886 901,92</b>
Podatek dochodowy	22	-855 919,17	-55 116,80
<b>Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>3 359 983,06</b>	<b>-1 831 785,12</b>
<b>Działalność niekontynuowana</b>			
<b>Zysk/strata netto z działalności niekontynuowanej</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zysk/strata netto roku obrotowego</b>		<b>3 359 983,06</b>	<b>-1 831 785,12</b>
Właścicielom podmiotu dominującego		3 359 983,06	-1 831 785,12
Udziałowcom niekontrolującym		0,00	0,00

## Zysk/strata netto na jedną akcję

<b>Zysk/strata netto na jedną akcję</b>		<b>0,48</b>	<b>-0,26</b>
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej		0,48	-0,26
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej		0,00	0,00
<b>Rozwodniony zysk/strata netto na jedną akcję</b>		<b>0,48</b>	<b>-0,26</b>
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej		0,48	-0,26
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej		0,00	0,00

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN****SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2021 ROKU**

---

*(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)*

---

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

		<b>12 miesięcy zakończonych 31.12.2021 roku</b>	<b>12 miesięcy zakończonych 31.12.2020 roku</b>
<b>Zysk/strata netto roku obrotowego</b>		<b>3 359 983,06</b>	<b>-1 831 785,12</b>
Inne całkowite dochody podlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy		0,00	0,00
Inne całkowite dochody nie podlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy		0,00	0,00
Razem inne całkowite dochody po opodatkowaniu		0,00	0,00
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem</b>		<b>3 359 983,06</b>	<b>-1 831 785,12</b>
Właścicielom podmiotu dominującego		3 359 983,06	- 1 831 785,12
Udziałowcom niekontrolującym		0,00	0,00

Noty przedstawione na kolejnych stronach stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2021 roku	Stan na 31.12.2020 roku
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>2 016 115,33</b>	<b>24 715 709,49</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	23	678 459,84	848 453,07
Wartości niematerialne	24	10 541,67	0,00
Wartość firmy	26	0,00	0,00
Nieruchomości inwestycyjne	27	209 693,64	23 578 198,27
Udziały i akcje		30 000,00	30 000,00
Udzielone pożyczki długoterminowe		0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	1 087 420,18	259 058,15
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>61 877 028,84</b>	<b>36 970 286,93</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE INNE NIŻ AKTYWA PRZENACZONE DO SPRZEDAŻY</b>		<b>61 877 028,84</b>	<b>36 897 686,14</b>
Zapasy	29	44 371 529,91	28 151 511,90
Należności handlowe	28	3 816 818,34	559 103,11
Należności z tytułu podatku dochodowego		0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		87 775,63	70 439,03
Udzielone pożyczki krótkoterminowe		0,00	0,00
Pozostałe należności	28	5 608 344,64	717 891,55
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29	7 992 560,32	7 398 740,55
<b>Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>23</b>	<b>0,00</b>	<b>72 600,79</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>63 893 144,17</b>	<b>61 685 996,42</b>

Noty przedstawione na kolejnych stronach stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2021 ROKU

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

PASYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2021 roku	Stan na 31.12.2020 roku
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		<b>-9 302 872,38</b>	<b>-12 662 855,44</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY PRZYPADAJĄCY JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ</b>		<b>-9 302 872,38</b>	<b>-12 662 855,44</b>
Kapitał podstawowy	34	701 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	34	28 263 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane	34	-38 268 137,28	-41 628 120,34
<b>Udziały niekontrolujące</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>73 196 016,55</b>	<b>74 348 851,86</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>13 521 324,19</b>	<b>7 337 931,18</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	36	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	39	256 391,06	327 424,81
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	39	13 196 104,43	6 914 120,54
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	68 828,70	96 385,83
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>59 674 692,36</b>	<b>67 010 920,68</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży</b>		<b>59 674 692,36</b>	<b>67 010 920,68</b>
Zobowiązania handlowe	35	27 663 159,19	29 340 233,94
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	39	71 037,43	86 471,42
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	39	8 350 475,38	25 443 912,31
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	35	16 704 801,89	6 639 467,25
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	36	62 559,24	42 957,83
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	37	6 822 659,23	5 457 877,93
<b>Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>63 893 144,17</b>	<b>61 685 996,42</b>

Noty przedstawione na kolejnych stronach stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	12 miesięcy zakończonych 31.12.2021 roku	12 miesięcy zakończonych 31.12.2020 roku
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-2 913 253,87</b>	<b>-2 759 990,55</b>
Zysk przed opodatkowaniem	2 504 063,89	- 1 886 901,92
<b>Korekty</b>	<b>-5 417 317,76</b>	<b>-873 088,63</b>
Amortyzacja	228 832,20	837 322,33
Odpis wartości firmy	0,00	220 007,76
Odsetki	345 237,61	485 617,69
Wynik z działalności inwestycyjnej	8 289 123,29	-1 832 292,70
Zmiana stanu rezerw	1 683 828,75	-2 911 874,19
Zmiana stanu zapasów	-16 710 697,07	-7 999 982,82
Zmiana stanu należności	-7 174 743,03	2 655 982,34
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	8 011 960,87	7 672 130,96
Inne korekty	-90 860,38	0,00
<b>Zapłacony podatek dochodowy (zwrot), zaliczony do działalności operacyjnej</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>	<b>14 726 720,68</b>	<b>4 222 571,52</b>
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	9 163 228,10	127 390,24
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	5 882 876,76	4 121 860,00
Wydatki na nabycie środków trwałych	-319 384,18	-26 678,72
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>-11 219 647,04</b>	<b>634 491,14</b>
Kredyty i pożyczki udzielone	8 000 000,00	2 500 000,00
Splaty kredytów i pożyczek	-14 557 162,69	-1 549 382,95
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-86 467,74	-152 605,01
Odsetki zapłacone	-4 576 016,61	-163 520,90
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed wpływem różnic kursowych)</b>	<b>593 819,77</b>	<b>2 097 072,11</b>
zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>593 819,77</b>	<b>2 097 072,11</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>7 398 740,55</b>	<b>5 301 668,44</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>7 992 560,32</b>	<b>7 398 740,55</b>

Noty przedstawione na kolejnych stronach stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.



Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2021 ROKU

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2020 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-39 796 335,22</b>	<b>-10 831 070,32</b>	<b>0,00</b>	<b>-10 831 070,32</b>
<b>Zmiany kapitału własnego</b>	0,00	0,00	-1 831 785,12	-1 831 785,12	0,00	-1 831 785,12
<b>Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy</b>	0,00	0,00	-1 831 785,12	-1 831 785,12	0,00	-1 831 785,12
Wynik netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku	0,00	0,00	-1 831 785,12	-1 831 785,12	0,00	-1 831 785,12
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stan na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-41 628 120,34</b>	<b>-12 662 855,44</b>	<b>0,00</b>	<b>-12 662 855,44</b>

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2021 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-41 628 120,34</b>	<b>-12 662 855,44</b>	<b>0,00</b>	<b>-12 662 855,44</b>
<b>Zmiany kapitału własnego</b>	0,00	0,00	3 359 983,06	3 359 983,06	0,00	3 359 983,06
<b>Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy</b>	0,00	0,00	3 359 983,06	3 359 983,06	0,00	3 359 983,06
Wynik netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	0,00	0,00	3 359 983,06	3 359 983,06	0,00	3 359 983,06
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stan na dzień 31 grudnia 2021 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-38 268 137,28</b>	<b>-9 302 872,38</b>	<b>0,00</b>	<b>-9 302 872,38</b>

Noty przedstawione na kolejnych stronach stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Informacje ogólne o jednostce dominującej Grupy Kapitałowej

Adres: ul. Aleje Racławickie 8/39, 20-037 Lublin

Państwo rejestracji: Polska

Opis charakteru oraz podstawowego zakresu działalności: Usługi świadczone przez jednostkę dominującą obejmują działalność związaną z obsługą nadzoru inwestorskiego realizowanego na rzecz podmiotów Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN, wsparcie sprzedaży realizowanych przez te podmioty oraz obsługi administracyjno-biurowo-księgowej wykonywanej na rzecz tych podmiotów.

Siedziba: Lublin

Wyjaśnienie zmian w nazwie jednostki lub innych danych identyfikacyjnych: brak zmian

Forma prawna jednostki: Spółka akcyjna

Nazwa jednostki dominującej: brak

Nazwa jednostki: „INTERBUD-LUBLIN” Spółka Akcyjna

Nazwa jednostki dominującej najwyższego szczebla: brak

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności: Lublin

**Nazwa jednostki dominującej:** „INTERBUD-LUBLIN” Spółka Akcyjna

**Forma prawna:** Spółka Akcyjna

**Siedziba:** ul. Aleje Racławickie 8/39, 20-037 Lublin

**REGON:** 008020841

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

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

Usługi świadczone przez jednostkę dominującą obejmują działalność związaną z obsługą nadzoru inwestorskiego realizowanego na rzecz podmiotów Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN, wsparcie sprzedaży realizowanych przez te podmioty oraz obsługi administracyjno-biurowo-księgowej wykonywanej na rzecz tych podmiotów.

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

### 2. Przynależność do Grup Kapitałowych

Spółka wchodzi w skład Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN. Jednostka dominująca nie wchodzi w skład innych Grup Kapitałowych

### 3. Skład i działalność Grupy Kapitałowej

Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN stanowi jednostka dominująca Interbud-Lublin S.A. oraz jednostki zależne bezpośrednio i pośrednio):

- 1) RUPES Sp. z o.o. przejęta przez Emitenta w dniu 14 maja 2012 roku w Lublinie. Przedmiotem jej działalności jest budowa budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Spółka RUPES została powołana do zrealizowania celu inwestycyjnego polegającego na budowie i sprzedaży nieruchomości w postaci budynku biurowego, zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Żwirki i Wigury.

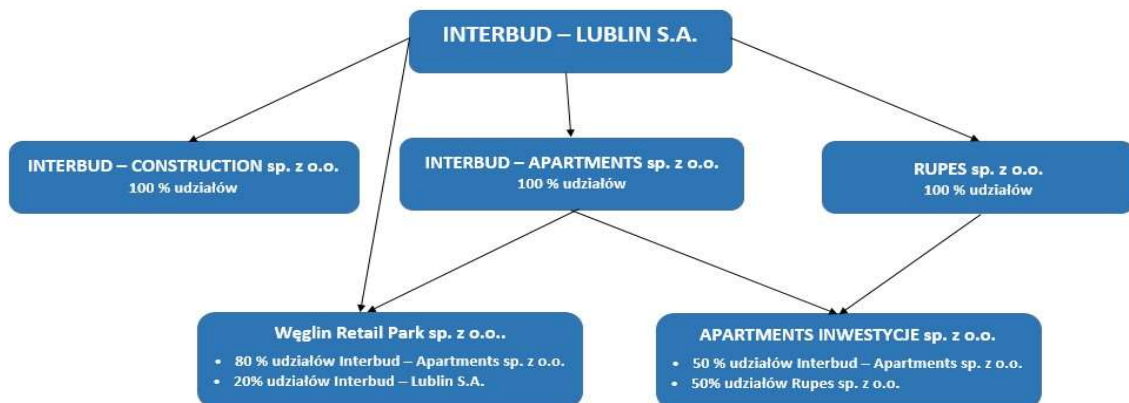
**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN****SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2021 ROKU***(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)*

- 2) INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o. w Lublinie, której przedmiotem działalności jest działalność deweloperska. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.305.000,00 zł.
- 3) INTERBUD-CONSTRUCTION Spółka z o.o. w Lublinie (dawniej: INTERBUD-CONSTRUCTION SA w Lublinie), której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 4.243.750,00 zł.
- 4) Apartments Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Lublinie, której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wynajem i zarządzanie nieruchomościami. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.000,00 zł. Spółka została utworzona na mocy aktu notarialnego w dniu 24 lipca 2020 roku. Właścicielami Spółki są w równych kwotach Interbud - Apartments Sp. z o. o. w Lublinie oraz Rupes Spółka z o.o., w związku z tym Apartments Inwestycje Spółka z o.o. jest zależna pośrednio od Interbud-Lublin SA.
- 5) Węglin Retail Park sp. z ograniczoną odpowiedzialnością w Lublinie, której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Spółka Węglin Retail Park sp. z o.o. została założona w dniu 30 lipca 2020 roku przez Interbud Lublin S.A. oraz Interbud – Apartments Sp. z o.o. Założyciele posiadają odpowiednio 20% i 80% udziałów w kapitale Spółki.

Nazwa spółki	Udział bezpośredni i pośredni w kapitale podstawowym na dzień 31.12.2021 roku	Udział bezpośredni i pośredni w kapitale podstawowym na dzień 31.12.2021 roku	Zależność od jednostki dominującej
RUPES Sp. z o.o.	100,00%	100,00%	bezpośrednio
INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o.	100,00%	100,00%	bezpośrednio
INTERBUD-CONSTRUCTION Sp. z o.o.	100,00%	100,00%	bezpośrednio
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	100,00%	-	pośrednio
Węglin Retail Park Spółka z o.o.	100,00%	-	pośrednio

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na 31 grudnia 2020 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Wszystkie jednostki zależne wchodziły w skład Grupy Kapitałowej i konsolidowane są metodą konsolidacji pełnej.

Zależności zachodzące pomiędzy podmiotami tworzącymi Grupę Kapitałową przedstawia poniższy rysunek.



#### 4. Skład Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej

##### Zarząd

Na dzień 1 stycznia 2021 roku skład Zarządu Interbud-Lublin SA przedstawiał się następująco:

Tomasz Grodzki – Prezes Zarządu,  
Sylwester Bogacki – Członek Zarządu.

W 2021 roku i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu jednostki dominującej nie uległ zmianie.

##### Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2021 roku skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej przedstawiał się następująco:

- Marek Grzelaczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Henryk Dąbrowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Magdalena Cyrankiewicz – Członek Rady Nadzorczej
- Artur Bartkowiak – Członek Rady Nadzorczej
- Dagmara Wójcik – Murdza – Członek Rady Nadzorczej

W 2021 roku i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej nie uległ zmianie.

#### 5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Jednostki dominującej w dniu 31 marca 2022 roku.

#### 6. Informacja o wpływie rozprzestrzeniania się koronawirusa COVID-19 na działalność Grupy Kapitałowej

Do chwili sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie odnotowaliśmy zauważalnego wpływu epidemii na przychody Grupy Kapitałowej. Niniejsza sytuacja wymaga jednak dokonania dodatkowych ujawnień w tym sprawozdaniu. Odnotowaliśmy wpływ epidemii na działalność organizacyjną związaną z wprowadzonymi ograniczeniami w pracach urzędów i sądów oraz związanymi z tym opóźnieniami w uzyskaniu niezbędnych zezwoleń do użytkowania budynków i zwolnień hipotek. Na dzień publikacji niniejszego raportu Zarząd nie identyfikuje innych wpływów pandemii na Grupę Kapitałową, jednak ze względu na ogólną sytuację gospodarczą będzie monitorować potencjalny wpływ epidemii na sytuację finansową i niezwłocznie podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Grupy Kapitałowej.

#### 7. Oświadczenie o zgodności, podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”). MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”). Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

Tomasz Grodzki - Prezes Zarządu i Sylwester Bogacki - Członek Zarządu oświadczają, że wedle ich najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej emitenta oraz jego wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

## 8. Założenie kontynuowania działalności

W dniu 20 lutego 2020 r. Interbud Lublin S.A. powzięła informację, iż prawomocne stało się postanowienie Sądu Okręgowego w Lublinie IX Wydział Gospodarczy w sprawie zatwierdzenia układu na warunkach zaproponowanych przez Spółkę i przyjętych przez Wierzycieli.

Zgodnie z postanowieniami układu w lutym 2020 roku jednostka dominująca spłaciła zobowiązania I Grupy wierzycieli, którzy otrzymali 100% wierzytelności głównej, przy umorzeniu odsetek i innych kosztów dodatkowych. Rok po uprawomocnieniu się układu tj. w lutym 2021 roku jednostka dominująca spłaciła pierwszą z sześciu rat wierzytelności wobec Grupy II. Druga rata wierzytelności Grupy II została zapłacona w sierpniu 2021 r. W maju i listopadzie 2021 zostały spłacone pierwsza i druga rata wierzytelności z Grupy III.

Zgodnie z przedłożonym wierzycielom planem finansowym jednostka dominująca posiada zabezpieczenie przyszłych płatności w ramach zgromadzonych aktywów trwałych i obrotowych, a okresie przewidzianym na realizację układu z wierzycielami, wypracuje środki niezbędne na spłatę kolejnych rat układu.

Zasób gruntów pozwoli spółkom wchodzącym w skład Grupy Kapitałowej na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz sprzedaż części gruntów w celu spłaty wierzytelności. Zyski spółek zależnych uzyskanych z realizacji budownictwa mieszkaniowego zasilą Interbud-Lublin S.A. w formie dywidendy.

Niezależnie od środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości, na spłatę wierzytelności (objętych oraz nie objętych układem) zostaną wykorzystane środki ze spłaty udzielonych pożyczek wraz z odsetkami oraz wypracowane zyski z działalności deweloperskiej w latach 2020 – 2025 r.

Według oceny Nadzorcy Sądowego wyliczenia załączone do planu restrukturyzacyjnego zapewniają wykonalność złożonych propozycji układowych.

Zgodnie z porozumieniem z bankiem BPS S.A. wierzytelności nieobjęte układem zostaną spłacone ze środków pochodzących z części nieruchomości, które nie są przewidziane jako nieruchomości do prowadzenia działalności deweloperskiej. Przez trzy kwartały minionego roku, stopa referencyjna NBP utrzymywała się na poziomie 0,10%, najniższym w historii. W październiku zakończył się jednak cykl obniżek stóp procentowych. Trzy podwyżki dokonane przez Radę Polityki Pieniężnej sprawiły, że na koniec 2021 roku stopa referencyjna wyniosła 1,75, zaś WIBOR 3M kształtował się na poziomie 2,54%, zapowiadając kontynuację trendu zacieśniania polityki pieniężnej. Przewaga popytu nad podażą i ucieczka kapitału na rynek nieruchomości w obawie przed rosnącą inflacją, stymulowały wzrost cen, które w minionym roku osiągnęły historyczne maksima.

Rosnące stopy procentowe ograniczyły nieco aktywność klientów wspomagających się kredytami hipotecznymi, zwłaszcza osób na granicy zdolności kredytowej.

W 2021 r. oraz na początku 2022 r. Spółka zaobserwowała jednak znaczny wzrost udziału transakcji gotówkowych na rynku mieszkaniowym. Zainteresowanie klientów w tym segmencie wynika z chęci ochrony zgromadzonego kapitału przed inflacją, a inwestycje w nieruchomości uznawane są za jedną z efektywniejszych form ochrony kapitału. W ocenie Zarządu Spółki oczekiwany dalszy spadek wartości pieniądza jest czynnikiem wspierającym popyt na mieszkania.

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku inwazja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę jest czynnikiem istotnie destabilizującym sytuację społeczną i gospodarczą w Polsce. Trudno jest przewidywać, co mogą przynieść nam kolejne miesiące.

W ocenie Zarządu wojna w Ukrainie może wpłynąć przede wszystkim na wzrost popytu na mieszkania, zwiększenie kosztów budowy oraz dostępność surowców i materiałów budowlanych. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zdarzenia te jednak pozostają bez wpływu na sytuację Grupy Kapitałowej Interbud Lublin i nie wymagają dodatkowych ujawnień w niniejszym sprawozdaniu.

Wszystkie inwestycje spółek należących do Grupy Kapitałowej Interbud Lublin postępują zgodnie z planem. Łańcuchy dostaw są zabezpieczone. Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ, zarówno z perspektywy realizacji poszczególnych projektów, jak i działalności całej Grupy.

Inwestycje realizujemy przy zaangażowaniu środków własnych oraz wpłat od nabywców. Nie identyfikujemy zatem ryzyka związanego ze zmianą kursu walut czy zwiększeniem stóp procentowych.

W ostatnim czasie, pomimo rosnących cen nieruchomości, zaobserwowaliśmy zwiększenie potrzeb popytowych. Nie spodziewamy się utraty pozyskanych klientów. Każda ze Spółek jest wypłacalna i nie generuje zatorów płatniczych. Zamierzamy w dalszym ciągu realizować planowane inwestycje i kontynuować działalność każdej ze Spółek Grupy.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

## 9. Zakres i metoda konsolidacji

Jednostki zależne to jednostki, w odniesieniu do których Grupa ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle towarzyszy posiadaniu większości ogólnej liczby głosów w organach stanowiących.

Nabycie jednostek zależnych rozlicza się metodą nabycia. Koszt nabycia ustala się jako wartość godziwą przekazanej zapłaty powiększonej o koszty bezpośrednio związane z nabyciem.

Transakcje wewnątrz Grupy oraz rozrachunki między spółkami Grupy, jak również niezrealizowane zyski na transakcjach wewnątrzgrupowych zostały wyeliminowane.

Tam, gdzie było konieczne, zasady rachunkowości stosowane przez jednostki zależne zostały zmienione dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

## 10. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Najważniejsze zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania finansowego przedstawione zostały poniżej:

### 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.

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 poniższe 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 zdalny 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 odzyskiwalnej, jeżeli wartość bilansowa danego środka trwałego jest wyższa od jego oszacowanej wartości odzyskiwanej.

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.

### **Aktywa przeznaczone do sprzedaży**

Grupa Kapitałowa klasyfikuje składnik aktywów trwałych jako przeznaczony do sprzedaży, jeśli jego wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez jego dalsze wykorzystanie.

Sytuacja taka ma miejsce, gdy składnik aktywów (lub grupa do zbycia) jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w jego bieżącym stanie, z uwzględnieniem jedynie normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków dla sprzedaży tego typu aktywów (lub grup do zbycia) oraz jego sprzedaż jest wysoce prawdopodobna.

Grupa Kapitałowa wycenia składnik aktywów trwałych (lub grupę do zbycia) zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży w kwocie niższej z jego wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży. Grupa Kapitałowa nie amortyzuje składnika aktywów trwałych, gdy jest on zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży lub gdy wchodzi w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży. Koszty z tytułu odsetek oraz inne koszty przypisane do zobowiązań grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży powinny być nadal ujmowane.

### **Nieruchomości inwestycyjne**

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

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane wg cen nabycia, nie wyższej jednak niż cena możliwa do uzyskania. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest ustalana z wykorzystaniem usług rzeczoznawcy i odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Zysk lub strata wynikająca z jej zmiany wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym ona nastąpiła.

### **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.

### **Zapasy**

Na dzień bilansowy zapasy wyceniane są w cenie nabycia, według kosztu wytworzenia lub według wartości netto możliwej do uzyskania, w zależności od tego, która z tych wartości jest niższa.

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 odpisy 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. Na dzień bilansowy zapasami Grupy kapitałowej są działki przeznaczone pod działalność deweloperską oraz nakłady poniesione na nowe

projekty. Po rozpoczęciu procesu inwestycyjnego zapasy zostaną powiększone o wyroby gotowe w postaci mieszkań i miejsc postojowych, jak również produkcję w toku jako niezakończoną budowę obiektów mieszkalnych wraz z gruntami.

### **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.

### **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 ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane do sprawozdania z całkowitych dochodów w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

### **Pozostałe należności**

W pozycji pozostałe należności prezentowane są rozliczenia międzyokresowe, należności z tytułu podatków i ubezpieczeń i inne należności, które nie powstały podczas sprzedaży towarów lub produktów i nie zostały zaliczone do należności handlowych.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne dokonywane są, jeżeli wydatki poniesione dotyczą produktów lub usług, które będą wykorzystywane w przyszłych okresach.

Czynne rozliczenia międzyokresowe ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów stosownie do okresu trwania związanej z nimi umowy.

### **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 nieprzekraczającym trzech miesięcy.

### **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.

### **Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania**

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

W dniu 13 lutego 2017 roku Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych wydał postanowienie w sprawie otwarcia postępowania układowego jednostki dominującej w ramach przepisów prawa restrukturyzacyjnego.



Jednostka dominująca, w ramach postępowania restrukturyzacyjnego zawarła z wierzycielami układ, który został zatwierdzony postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 14 listopada 2019 roku. Dnia 20 lutego 2020 roku jednostka dominująca powzięła informację, iż postanowienie Sądu stało się prawomocne.

W związku z powyższym jednostka dominująca dokonała w księgach rachunkowych zmian w zakresie rozrachunków objętych układem, tj. wprowadziła nowe terminy płatności tych zobowiązań, zgodnie z założeniami układowymi.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako krótkoterminowe, bez względu na termin ich realizacji, natomiast w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostka dominująca prezentuje podział tych zobowiązań według terminów wymagalności. Jednostka dominująca w podobny sposób dokonała prezentacji zobowiązań publicznoprawnych i pozostałych zobowiązań.

### **Zobowiązania warunkowe**

Zobowiązanie warunkowe jest:

- możliwym obowiązkiem, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub nie wystąpienia jednego lub większej liczby niepewnych przyszłych zdarzeń, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki,
- obecnym obowiązkiem, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, ale nie jest ujmowany w sprawozdaniu finansowym, ponieważ:
- nie jest prawdopodobne, aby konieczne było wydatkowanie środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne w celu wypełnienia obowiązku lub
- kwoty obowiązku (zobowiązania) nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie.

### **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.

### **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.

Zobowiązania z tytułu kredytów zostały w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zaprezentowane w podziale na zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe. Zmiany terminów wymagalności kredytów wynikają z zatwierdzonych warunków układu oraz innych porozumień z bankami.

### **Rezerwy**

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółkach tworzących Grupę Kapitałową 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.

### **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.

### **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 rozliczanymi 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.

### **Błędy i korekty błędów**

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. Grupa Kapitałowa koryguje błędy poprzednich okresów stosując podejście retrospektywne i retrospektywnie przekształca dane, o ile jest to wykonalne w praktyce. Ujmowanie w księgach rachunkowych korekty błędów dotyczącego lat ubiegłych następuje na podstawie uchwały Zarządu.

W roku 2021, a także w roku 2020 nie było żadnych zdarzeń, które mogłyby skutkować korektą wyniku lat poprzednich.

### **Sprawozdania finansowe**

Grupa Kapitałowa sporządza sprawozdanie z wyniku w wariantcie kalkulacyjnym, a sprawozdanie z przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

## **11. Obszary szacunków**

Oszacowania i osądy księgowe są poddawane nieustannej weryfikacji. Szacunki i oceny przyjęte na potrzeby sporządzenia skonsolidowanego 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 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 deweloperskich w oparciu o budżety;
- na świadczenia pracownicze, w tym odprawy emerytalno-rentowe.

## Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane wg cen nabycia, nie wyższej jednak niż cena możliwa do uzyskania. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest ustalana z wykorzystaniem usług rzeczoznawcy i odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Zysk lub strata wynikająca z jej zmiany wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym ona nastąpiła.

## 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 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku stosowane przez Grupę Kapitałową stawki amortyzacji odzwierciedlały okres ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych.

## Aktywa z tytułu podatku odroczonego

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

## 12. Sezonowość działalności

Sezonowość ma znaczący wpływ na czas i terminowość robót budowlanych. Dla „INTERBUD-LUBLIN” SA mimo zmiany zasadniczego profilu świadczonych usług, ma to o tyle istotne znaczenie, iż podmioty Grupy Kapitałowej Interbud na rzecz których świadczone są usługi stanowiące główne źródło przychodów są wrażliwe na sezonowość prowadzonej działalności. Jednakże wieloletnie doświadczenie organizacyjne przedsiębiorstwa i umiejętności pracowników pozwalają jednak do minimum ograniczyć wpływ sezonowości na postępowanie prac.

## 13. Nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie 1 stycznia 2021 roku

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2021 roku, nie mają istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

- Zmiany do MSSF 9, MSSF 7, MSR 39 oraz MSSF 16, MSSF 4 – Reforma IBOR – Faza 2 przepisy opublikowane w ramach Fazy 2 reformy IBOR dotyczą:
  - zmian przepływów pieniężnych, wynikających z umów – dodanie do MSSF 9 rozwiązania, które umożliwi ujęcie modyfikacji umownych przepływów pieniężnych ze względu na reformę IBOR poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej kontraktu w celu odzwierciedlenia przejścia na alternatywną stopę referencyjną (nie będzie obowiązku zaprzestania ujmowania lub korygowania wartości bilansowej instru-

---

*(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)*

---

- mentów finansowych); analogiczne rozwiązanie dotyczy MSSF 16 w zakresie ujęcia przez leasingobiorców modyfikacji leasingu;
- rachunkowości zabezpieczeń - nie będzie konieczności zaprzestania stosowania rachunkowości zabezpieczeń tylko ze względu na zmiany wymagane przez reformę, jeśli zabezpieczenie spełnia inne kryteria rachunkowości zabezpieczeń;
- ujawnień - spółki będą zobowiązane do ujawnienia informacji o nowych ryzykach wynikających z reformy oraz o tym, jak zarządzają przejściem na alternatywne stopy referencyjne.
- zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” - przesuwają datę zakończenia okresu tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9 z dnia 1 stycznia 2021 roku na dzień 1 stycznia 2023 roku w celu dostosowania do daty wejścia w życie MSSF 17. Zmiany przewidują opcjonalne rozwiązania w celu zmniejszenia wpływu różnych dat wejścia w życie MSSF 9 i MSSF 17.

#### 14. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Sporządzając niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zdecydowano się na wcześniejsze zastosowanie opublikowanych przed dniem bilansowym standardów lub interpretacji, przed ich datą wejścia w życie.

Poniżej prezentowane standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, a nie weszły jeszcze w życie na dzień bilansowy.

- zmiany do MSSF 3 „Połączenie jednostek” - zmiany do MSSF 3 aktualizują odniesienia do Założeń koncepcyjnych wydanych w 2018 roku. Aby zapewnić, że ta aktualizacja nie będzie miała wpływu na aktywa i zobowiązania, które kwalifikują się do ujęcia przy połączeniu jednostek, zmiany wprowadzają nowe wyjątki od zasad ujmowania i wyceny w MSSF 3.
- zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” - zmiany wskazują m.in., że przychody z tytułu sprzedaży wyrobów wytworzonych w trakcie doprowadzania składnika aktywów do pożądanego miejsca i stanu, nie mogą być odejmowane od kosztów powiązanych z tym składnikiem. Zamiast tego takie przychody należy ujmować w rachunku zysków i strat wraz z kosztami wytworzenia tych wyrobów.
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe oraz zmiany do MSSF 17 - MSSF 17 zastąpi standard MSSF 4, umożliwiający ujmowanie umów ubezpieczeniowych według zasad rachunkowości obowiązujących w krajowych standardach, co w rezultacie oznacza stosowanie wielu różnych rozwiązań. MSSF 17 wprowadza wymóg spójnego ujmowania wszystkich umów ubezpieczeniowych, w tym m.in. w zakresie metody wyceny zobowiązań ubezpieczeniowych, rozpoznawania zysku lub straty w czasie, ujmowania reasekuracji, wydzielania komponentu inwestycyjnego. Zastosowanie standardu ma nastąpić w podejściu retrospektywnym pełnym z niektórymi odstępstwami.
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” - zmiany wyjaśniają, że przy ocenie, czy umowa jest umową rodzącą obciążenia, koszty wykonania umowy obejmują wszystkie bezpośrednio związane koszty.
- cykliczne ulepszenia MSSF 2018-2020:
  - zmiany do MSSF 1 dotyczą sytuacji gdy jednostka zależna stosuje MSSF po raz pierwszy w dacie późniejszej niż jednostka dominująca; w tym przypadku jednostka zależna może zdecydować się na wycenę skumulowanych różnic kursowych dla wszystkich operacji zagranicznych w kwotach zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej na datę przejścia jednostki dominującej na standardy MSSF,
  - zmiany do MSR 41 dostosowują wymogi dotyczące wyceny do wartości godziwej określone w MSR 41 do założeń MSSF 13,
  - zmiana do MSSF 9 wyjaśnia, które opłaty należy uwzględnić do celów testu „10 procent” w przypadku zaprzestania ujmowania zobowiązań finansowych,
  - zmiany do przykładów zastosowania MSSF 16 dotyczące identyfikowania zachęt leasingowych.

Zastosowanie powyższych zmian nie miałoby wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

**15. Informacje dotyczące segmentów działalności**

Zgodnie z wymogiem „podejścia zarządczego” informacje o segmentach operacyjnych są przedstawiane na tej samej podstawie, co sprawozdawczość wewnętrzna dostarczana Zarządowi Jednostki Dominującej (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 dany segment osiąga swoje przychody.

Poniższa tabela przedstawia zakres działalności poszczególnych Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Wyszczególnienie	Segment deweloperski	Sprzedaż nieruchomości	Zarządzanie nieruchomościami i inne usługi
Interbud-Lublin SA	TAK	TAK	
Interbud-Construction Sp. z o.o.	TAK		
Interbud-Apartments Sp. z o.o.	TAK		
Rupes Sp. z o.o.		TAK	TAK
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	TAK	TAK	
Węglin Retail Park Spółka z o.o.	TAK		

Podstawowy zakres działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin skupia się wokół branży deweloperskiej. W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku żadna ze spółek Grupy nie prowadziła działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego.

Segment	Deweloperski		Wynajem nieruchomości	
	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Przychody ze sprzedaży	14 705 860,41	1 795 824,60	1 177 616,36	572 215,66
Koszty wytworzenia	11 952 034,92	627 223,08	701 258,38	1 273 838,61
<b>Wynik segmentu</b>	<b>2 753 825,49</b>	<b>1 168 601,52</b>	<b>476 357,98</b>	<b>-701 622,95</b>

Segment	Sprzedaż towarów		Razem	
	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Przychody ze sprzedaży	7 135 272,47	572 215,66	23 018 749,24	2 368 040,26
Koszty wytworzenia	6 377 254,46	1 273 838,61	19 030 547,76	1 901 061,69
<b>Wynik segmentu</b>	<b>758 018,01</b>	<b>-701 622,95</b>	<b>3 988 201,48</b>	<b>466 978,57</b>

**16. Przychody ze sprzedaży**

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku
Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	14 613 678,35	1 754 952,30
Przychody ze sprzedaży towarów	7 529 184,47	438 800,00
Przychody ze sprzedaży usług	875 886,42	174 287,96
<b>Razem przychody ze sprzedaży</b>	<b>23 018 749,24</b>	<b>2 368 040,26</b>

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

**17. Koszty działalności operacyjnej**

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku
Amortyzacja	228 832,20	837 322,33
Wynagrodzenia	1 494 448,50	1 511 265,34
Ubezpieczenia społeczne i inne koszty pracownicze	175 408,05	184 217,33
Zużycie materiałów i energii	181 018,61	137 003,79
Opłaty i podatki	200 901,88	306 855,07
Usługi obce	19 545 534,89	11 775 668,57
Inne koszty operacyjne	60 637,93	34 542,00
Wartość sprzedanych towarów	9 304 972,97	418 795,53
<b>Razem</b>	<b>31 191 755,03</b>	<b>15 205 669,96</b>
Zmiana stanu produktów	4 656 636,75	8 059 836,99
<b>Koszt własny sprzedanych produktów</b>	<b>26 535 118,28</b>	<b>7 145 832,97</b>
w tym: działalność niekontynuowana	0,00	0,00

**18. Pozostałe przychody operacyjne**

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku
Zysk ze zbycia majątku trwałego i wyposażenia	3 045 314,46	38 635,09
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	-1 562 080,63	142 736,00
Zobowiązania przedawnione	10 000,00	966 162,01
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	3 075 234,99	1 555 254,61
Przychody z zawartych porozumień	0,00	0,00
Naliczone kary i odszkodowania	78 133,74	193 536,72
Rozwiązanie rezerw	108 908,00	2 126 375,71
Pozostałe	84 907,54	97 847,35
<b>Razem pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>4 840 418,10</b>	<b>5 120 547,49</b>

**19. Przychody finansowe**

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2021 roku	Okres zakończony 31.12.2020 roku
Odsetki w tym:	10 159,46	52 381,97
- odsetki od pożyczek	3 262,50	3 579,11
- odsetki od lokat i rachunku bieżącego	6 733,30	42 916,30
- odsetki naliczone kontrahentom	163,66	5 886,56
Pozostałe przychody finansowe	60 407,75	32 644,95
<b>Razem przychody finansowe</b>	<b>70 567,21</b>	<b>85 026,92</b>

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

**20. Pozostałe koszty operacyjne**

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2021 roku	Okres zakończony 31.12.2020 roku
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00
Naliczone kary	269,73	4 167,90
Oplaty skarbowe, koszty egzekucyjne i procesowe	23 070,57	417 074,91
Aktualizacja aktywów niefinansowych, w tym:	1 893 295,04	1 733 070,39
- odpisy aktualizujące należności	511 425,05	1 733 070,39
- odpisy aktualizujące zapasy	215 532,42	0,00
- odpisy aktualizujące nieruchomości inwestycyjne	1 161 850,23	0,00
- odpisy aktualizujące środki trwałe	4 487,34	0,00
Koszty zawartych porozumień	0,00	130 194,20
Rezerwy na roszczenia i sprawy sądowe	4 935,43	1 879,21
Usterki	5 700,00	579 288,76
Pozostałe	10 389,88	488 704,81
<b>Razem pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>1 937 660,65</b>	<b>3 354 380,18</b>

**21. Koszty finansowe**

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2021 roku	Okres zakończony 31.12.2020 roku
Odsetki i prowizje, w tym:	460 053,34	897 040,74
od kredytów bankowych	259 658,78	498 023,89
od leasingu	15 943,36	21 441,01
wobec kontrahentów	10 672,08	242 221,41
od pożyczek	128 927,77	29 416,25
pozostałe, w tym budżetowe	44 851,35	105 938,18
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym	9 995,80	9 010,71
Pozostałe koszty finansowe	3 372,81	3 524,58
<b>Razem koszty finansowe</b>	<b>473 421,95</b>	<b>909 576,03</b>

**22. Podatek dochodowy**

Zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce stawka podatkowa obowiązująca w latach 2021 i 2020 wynosi 19%. Elementy podatku dochodowego przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2021 roku	Okres zakończony 31.12.2020 roku
Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
Podatek odroczony	-855 919,17	-55 116,79
<b>Razem</b>	<b>-855 919,17</b>	<b>-55 116,79</b>

**Odroczony podatek dochodowy**

Zgodnie z polityką rachunkowości rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazywane są w bilansie oddzielnie.

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego przedstawiają się następująco:

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2021 ROKU

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2021 roku	Podatek odroczony na 31.12.2021 roku	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2020 roku	Podatek odroczony na 31.12.2020 roku
<b>Aktywa na odroczony podatek</b>	<b>5 723 257,94</b>	<b>1 087 420,18</b>	<b>1 363 453,82</b>	<b>259 058,16</b>
Rezerwa na badanie sprawozdania	44 100,00	8 379,00	44 100,00	8 379,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	62 559,26	11 886,26	42 957,83	8 161,99
Rezerwy na zobowiązania	2 000 974,35	380 186,89	475 890,81	90 420,98
Odpisy aktualizujące aktywa	40 159,05	7 630,41	19 320,00	3 671,00
Naliczone odsetki od pożyczek	39 704,11	7 543,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu	327 428,49	62 211,40	413 896,23	78 640,28
Nieruchomości inwestycyjne	32 545,26	6 183,60	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	19 200,00	3 648,00
Zapasy	3 175 787,41	603 399,62	348 088,95	66 136,90
<b>Rezerwy na odroczony podatek</b>	<b>362 256,39</b>	<b>68 828,70</b>	<b>507 293,94</b>	<b>96 385,84</b>
Środki trwale w leasingu	362 256,39	68 828,70	493 989,99	93 858,07
Wycena środków trwałych	0,00	0,00	13 303,95	2 527,76

### 23. Rzeczowe aktywa trwale i aktywa przeznaczone do sprzedaży

Zmiany w stanie rzeczowych aktywów trwałych w 2021 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwale w budowie	Razem
<b>Wartość brutto</b>								
1	Stan na 01.01.2021 roku	71 004,69	2 474 118,70	137 751,03	715 684,45	80 951,74	26 678,72	3 506 189,33
2	Zwiększenia:	0,00	232 331,95	0,00	95 998,78	11 219,51	211 118,76	550 669,00
-	- Zakup	0,00	232 331,95	0,00	95 998,78	11 219,51	211 118,76	550 669,00
3	Zmniejszenia:	71 004,69	2 035 650,18	17 813,00	57 019,10	28 365,56	237 797,48	2 447 650,01
-	- sprzedaż i likwidacja	0,00	164 510,48	17 813,00	57 019,10	28 365,56	0,00	267 708,14
-	- przyjęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	237 797,48	237 797,48
-	- przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	71 004,69	1 871 139,70	0,00	0,00	0,00	0,00	1 942 144,39
4	<b>Stan na dzień 31.12.2021 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>670 800,47</b>	<b>119 938,03</b>	<b>754 664,13</b>	<b>63 805,69</b>	<b>0,00</b>	<b>1 609 208,32</b>
<b>Wartość netto</b>								
5	Stan na 01.01.2021 roku	0,00	2 251 550,49	137 751,03	187 483,00	80 951,74	0,00	2 657 736,26
6	Zwiększenia:	0,00	21 093,96	0,00	145 086,42	1 121,95	0,00	167 302,33
-	- amortyzacja za okres	0,00	21 093,96	0,00	145 086,42	1 121,95	0,00	167 302,33
7	Zmniejszenia:	0,00	1 816 751,03	17 813,00	31 360,52	28 365,56	0,00	1 894 290,11
-	- sprzedaż i likwidacja	0,00	69 377,06	17 813,00	31 360,52	28 365,56	0,00	146 916,14
-	- przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	1 747 373,97	0,00	0,00	0,00	0,00	1 747 373,97
8	<b>Stan na dzień 31.12.2021 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>455 893,42</b>	<b>119 938,03</b>	<b>301 208,90</b>	<b>53 708,13</b>	<b>0,00</b>	<b>930 748,48</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>								
9	Stan na 01.01.2021 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 31.12.2021 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>								
13	Stan na 01.01.2021 roku	71 004,69	222 568,21	0,00	528 201,45	0,00	26 678,72	848 453,07
14	<b>Stan na dzień 31.12.2021 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>214 907,05</b>	<b>0,00</b>	<b>453 455,23</b>	<b>10 097,56</b>	<b>0,00</b>	<b>678 459,84</b>



**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2021 ROKU

*(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)*

Zmiany w stanie rzeczowych aktywów trwałych w 2020 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto</b>							
1	Stan na 01.01.2020 roku	96 100,00	5 839 856,37	137 751,03	677 213,20	147 172,57	6 898 093,17
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	165 300,52	0,00	165 300,52
-	- Zakup	0,00	0,00	0,00	165 300,52	0,00	165 300,52
3	Zmniejszenia:	25 095,30	3 365 737,67	0,00	126 829,27	66 220,83	3 583 883,07
-	- sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	126 829,27	66 220,83	193 050,10
-	- przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	25 095,30	3 365 737,67	0,00	0,00	0,00	3 390 832,97
4	Stan na 31.12.2020 roku	71 004,70	2 474 118,70	137 751,03	715 684,45	80 951,74	3 479 510,62
<b>Umorzenia</b>							
5	Stan na 01.01.2020 roku	0,00	5 006 792,12	136 469,91	112 629,61	139 198,95	5 395 090,59
6	Zwiększenia:	0,00	562 990,56	1 281,12	142 495,63	7 421,76	714 189,07
-	- amortyzacja za okres	0,00	562 990,56	1 281,12	142 495,63	7 421,76	714 189,07
7	Zmniejszenia:	0,00	3 318 232,18	0,00	67 642,24	65 668,97	3 451 543,39
-	- sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	67 642,24	65 668,97	133 311,21
-	- przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	3 318 232,18	0,00	0,00	0,00	3 318 232,18
8	Stan na 31.12.2020 roku	0,00	2 251 550,50	137 751,03	187 483,00	80 951,74	2 657 736,27
<b>Odpisy aktualizujące</b>							
9	Stan na 01.01.2020 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 31.12.2020 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>							
13	Stan na 01.01.2020 roku	96 100,00	833 064,25	1 281,12	564 583,59	7 973,62	1 503 002,58
14	Stan na 31.12.2020 roku	71 004,70	222 568,20	0,00	528 201,45	0,00	821 774,35

Przekwalifikowanie oznacza zmianę w związku z zakwalifikowaniem tych aktywów do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

### Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

W roku 2020 jednostka dominująca podjęła decyzję o sprzedaży w najbliższym okresie nieruchomości w postaci prawa wieczystego użytkowania gruntu i budynku, dotychczas służącego prowadzeniu działalności gospodarczej. Aktywa te zostały przez Spółkę w większości zbyte w 2021 roku. Pozostałe na dzień bilansowy niesprzedane aktywa o wartości 4 487,34 zł zostały objęte w całości objęte aktualizacją.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2021 ROKU

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

## 24. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne w 2021 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
1	Stan na 01.01.2021 roku	0,00	0,00	301 880,75	0,00	301 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	11 000,00	0,00	11 000,00
-	- Zakup			11 000,00		11 000,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- sprzedaż i likwidacja			0,00		0,00
4	Stan na dzień 31.12.2021 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
<b>Umorzenie</b>						
5	Stan na 01.01.2021 roku	0,00	0,00	301 880,75	0,00	301 880,75
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	458,33	0,00	458,33
-	- amortyzacja za okres	0,00	0,00	458,33	0,00	458,33
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00		0,00
8	Stan na dzień 31.12.2021 roku	0,00	0,00	302 339,08	0,00	302 339,08
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
9	Stan na 01.01.2021 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na dzień 31.12.2021 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>						
11	Stan na 01.01.2021 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 31.12.2021 roku	0,00	0,00	10 541,67	0,00	10 541,67

Wartości niematerialne w 2020 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
1	Stan na 01.01.2020 roku	0,00	0,00	383 049,54	0,00	383 049,54
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- Zakup			0,00		0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- sprzedaż i likwidacja			81 168,79		81 168,79
4	Stan na 31.12.2020 roku	0,00	0,00	301 880,75	0,00	301 880,75
<b>Umorzenie</b>						
5	Stan na 01.01.2020 roku	0,00	0,00	383 049,54	0,00	383 049,54
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- amortyzacja za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	81 168,79	0,00	81 168,79
-	- sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	81 168,79		81 168,79
8	Stan na 31.12.2020 roku	0,00	0,00	301 880,75	0,00	301 880,75
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
9	Stan na 01.01.2020 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na 31.12.2020 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>						
11	Stan na 01.01.2020 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 31.12.2020 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

**25. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych**

Grupa nie posiada inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.

**26. Wartość firmy**

Wartość firmy powstała w związku z nabyciem udziałów w spółce Rupes Sp. z o.o. Spółka ta miała w pierwotnym założeniu charakter spółki celowej, powołanej do wybudowania budynku o charakterze usługowo-mieszkalnym, a następnie sprzedaży wszystkich lokali. W związku z tym wartość firmy była odpisywana zgodnie z postanowieniami MSR 36 ust. 86 proporcjonalnie do zbytej wartości ośrodków wypracowujących przepływy pieniężne, tj. lokali użytkowych i miejsc parkingowych.

W roku 2016 Zarząd spółki zmienił sposób komercjalizacji lokali z przeznaczonych na sprzedaż i wykazywanych dotychczas w księgach jednostki dominującej w pozycji zapasów na przeznaczone do wynajmu i wynikającej z tego prezentacji tego majątku w pozycji inwestycji.

Efektom takiej decyzji jest zmiana sposobu umarzania wartości firmy. Począwszy od sprawozdania za rok 2016 wartość firmy jest odpisywana proporcjonalnie przez okres 5 kolejnych lat.

Wartość firmy została wyliczona zgodnie z poniższymi założeniami:

– cena nabycia udziałów	4 227 651,00 zł
– aktywa netto na dzień nabycia	2 459 956,62 zł
– ustalona wartość firmy	1 767 694,38 zł
– odpisy aktualizujące	667 655,75 zł
– wartość firmy po uwzględnieniu odpisów	1 100 038,63 zł

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących w poszczególnych latach przedstawiały się następująco:

– odpisy dokonane w 2013 roku	508 304,67 zł
– odpisy dokonane w 2014 roku	131 888,89 zł
– odpisy dokonane w 2015 roku	27 462,19 zł
<b>Razem</b>	<b>667 655,75 zł</b>

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Jednostka Dominująca wykazała w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartość firmy w kwocie 0,00 zł. Kwota ta wynika z poniżej przedstawionego wyliczenia:

– wartość firmy po uwzględnieniu odpisów	1 100 038,63 zł
– odpis za rok 2016	220 007,72 zł
– odpis za rok 2017	220 007,72 zł
– odpis za rok 2018	220 007,72 zł
– odpis za rok 2019	220 007,72 zł
– odpis za rok 2020	220 007,73 zł
<b>Razem</b>	<b>0,00 zł</b>

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

**27. Nieruchomości inwestycyjne**

Grupa posiada inwestycje w nieruchomości w postaci gruntów, lokali użytkowych i miejsc garażowych, wycenionych w cenie nabycia.

Wyszczególnienie	Zmiany za 12 miesięcy 2021 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2020 roku
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>23 578 198,27</b>	<b>28 437 225,12</b>
Zwiększenia z tytułu nabycia	0,00	0,00
Amortyzacja	61 071,54	123 133,26
Odpis aktualizujący nieruchomości inwestycyjne	1 161 850,23	0,00
Przekwalifikowanie nieruchomości na zapasy	1 487 502,88	0,00
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	20 658 079,98	4 735 893,59
- w tym sprzedaż do jednostek powiązanych	13 795 851,51	0,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>209 693,64</b>	<b>23 578 198,27</b>

Na nieruchomościach inwestycyjnych ustanowiono zabezpieczenia kredytów. Szczegóły zawarto w notce 39.

**28. Należności handlowe oraz pozostałe należności**

Należności handlowe oraz pozostałe należności obejmują następujące pozycje:

Należności krótkoterminowe	Stan na dzień 31.12.2021 roku	Stan na dzień 31.12.2020 roku
<b>Należności handlowe</b>	<b>3 816 818,34</b>	<b>559 103,11</b>
<b>Należności z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Pozostałe należności</b>	<b>5 608 344,64</b>	<b>717 891,55</b>
- Podatek VAT	4 592 724,84	616 754,02
- Należności z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	560 000,00	0,00
- Pozostałe	455 619,80	101 137,53
<b>Należności netto</b>	<b>9 425 162,98</b>	<b>1 276 994,66</b>
<b>Należności brutto</b>	<b>16 691 078,87</b>	<b>12 975 296,23</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>	<b>6 948 486,44</b>	<b>11 698 301,57</b>

Jednostka dominująca w oddzielnej pozycji sprawozdania prezentuje rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne. Za-prezentowane kwoty dotyczą kosztów poniesionych w 2021 roku, dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych.

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności przedstawia poniższa tabela:

Odpisy aktualizujące należności	Zmiany za 12 miesięcy 2021 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2020 roku
Stan na początek roku	11 698 301,57	10 774 824,55
Utworzone	505 000,73	1 650 771,33
Spisane należności w ciężar odpisu	5 066 107,74	0,00
Rozwiązane	188 708,12	727 294,31
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>6 948 486,44</b>	<b>11 698 301,57</b>

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

**Podział należności handlowych ze względu na termin zapadalności:**

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2021 roku	Stan na dzień 31.12.2020 roku
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>3 816 818,34</b>	<b>559 103,11</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>3 815 503,90</b>	<b>436 192,40</b>
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	1 782 503,90	426 192,40
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	2 018 000,00	0,00
- wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	14 000,00	10 000,00
- wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	1 000,00	0,00
- wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>1 314,44</b>	<b>122 910,71</b>
- przeterminowane do 3 miesięcy	1 314,44	26 338,36
- przeterminowane pow. 3 do 6 miesięcy	0,00	1 533,20
- przeterminowane pow. 6 do 12 miesięcy	0,00	89 405,56
- przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	5 633,59
- przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00

**29. Zapasy**

Na pozycję zapasów składają się następujące tytuły:

Zapasy	Stan na dzień 31.12.2021 roku	Stan na dzień 31.12.2020 roku
Produkcja w toku	15 925 223,43	13 282 791,93
Produkty gotowe	3 881 015,88	1 502 462,40
Towary	24 565 290,60	13 366 257,57
<b>RAZEM</b>	<b>44 371 529,91</b>	<b>28 151 511,90</b>

Podstawą dokonania odpisu aktualizującego zapasy była wycena gruntów deweloperskich. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących przedstawia poniższa tabela:

Odpisy aktualizujące zapasy	Zmiany za 12 miesięcy 2021 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2020 roku
Stan początkowy	2 939 299,27	2 947 556,68
Utworzenie odpisu	215 532,42	0,00
Wykorzystanie odpisu	0,00	8 257,61
Rozwiązanie odpisu	2 939 299,27	0,00
<b>Stan końcowy</b>	<b>215 532,42</b>	<b>2 939 299,07</b>

**30. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują następujące pozycje:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2021 roku	Stan na dzień 31.12.2020 roku
Gotówka w kasie i na rachunkach bieżących	2 602 521,28	1 284 398,44
Lokaty krótkoterminowe i środki zastrzeżone	5 390 039,04	6 114 342,11
-w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>7 992 560,32</b>	<b>7 398 740,55</b>

**31. Zarządzanie ryzykiem finansowym****Czynniki ryzyka finansowego**

Działalność Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN wiąże się z określonymi ryzykami finansowymi. Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

Ryzyko rynkowe

- ryzyko zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych,
- ryzyko kursów walut
- ryzyko cenowe,

Ryzyko kredytoweRyzyko utraty płynności.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN nie wykorzystuje w zarządzaniu ryzykiem finansowym pochodnych instrumentów finansowych oraz zabezpieczeń wartości godziwej ani zabezpieczeń przepływów pieniężnych.

**Ryzyko rynkowe****(a) Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej w wyniku zmiany stóp procentowych.**

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN narażona jest na ryzyko stopy procentowej w stopniu umiarkowanym. Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN posiada aktywa krótkoterminowe, dla których warunki oprocentowania oraz rentowność zostały ustalone w chwili zawarcia kontraktu i podlegają nieznacznym zmianom w związku z wahaniami stóp procentowych. Z uwagi na średni bądź krótki termin pozostający do wykupu tych aktywów, ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w związku ze zmianami stóp procentowych jest relatywnie niskie.

**(b) Ryzyko zmiany kursu walut**

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN nie prowadzi działalności w walutach obcych i nie jest narażona na ryzyko zmiany kursów walut. Grupa nie posiada aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych.

**(c) Ryzyko cenowe**

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN jest narażona na ryzyko cenowe dotyczące towarów masowych.

**Ryzyko kredytowe**

Ryzyko kredytowe jest rozumiane jako ryzyko poniesienia strat w wyniku niewywiązania się kontrahenta z zobowiązań wobec Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN lub jako ryzyko spadku wartości ekonomicznej wierzytelności w wyniku pogorszenia się zdolności kontrahenta do obsługi zobowiązań.

Ryzyko kredytowe związane z należnościami handlowymi jest ograniczane przez Zarząd Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN poprzez współpracę z kontrahentami o stabilnej sytuacji finansowej.

**Ryzyko utraty płynności**

Do analizy płynności Grupa wykorzystuje analizę wskaźnikową, a w szczególności następujące parametry:

**wskaźnik płynności** bieżącej = aktywa obrotowe / zobowiązania bieżące

**wskaźnik szybkiej płynności** = aktywa obrotowe – zapasy – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe / zobowiązania bieżące

**wskaźnik płynności gotówkowej** = środki pieniężne i inne aktywa pieniężne / zobowiązania bieżące

Wyszczególnienie	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
wskaźnik płynności bieżącej	1,04	0,55
wskaźnik szybkiej płynności	0,29	0,13
wskaźnik płynności gotówkowej	0,13	0,11

**32. Zarządzanie kapitałem**

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 a także utrzymywanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Grupa monitoruje kapitał przy pomocy wskaźnika zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę kredytów (obejmujących kredyty, pożyczki oraz zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej plus zadłużenie netto.

**Wskaźniki zadłużenia przedstawiają się następująco:**

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31 grudnia 2021 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2020 roku
Zobowiązania ogółem [1]	52 852 033,13	61 553 042,75
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty [2]	-7 992 560,32	-7 398 740,55
Zadłużenie netto [1] – [2] = [3]	44 859 472,81	54 154 302,20
Kapitały własny ogółem [4]	-9 302 872,38	-12 662 855,44
Kapitał ogółem [3] + [4] = [5]	35 556 600,43	41 491 446,76
<b>Wskaźnik zadłużenia [3] / [5]</b>	<b>126,16%</b>	<b>130,52%</b>

**33. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych**

Na dzień 31 grudnia 2021 roku, jak również na 31 grudnia 2020 żadna ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej nie prowadziła realizacji kontraktów długoterminowych. W związku z tym w sprawozdaniu nie prezentowano aktywów i pasywów z tytułu kontraktów długoterminowych.

**34. Kapitał własny**

Wyszczególnienie	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy większościowych</b>	<b>-9 302 872,38</b>	<b>-12 662 855,44</b>
Kapitał podstawowy	701 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	28 263 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane	-38 268 137,28	-41 628 120,34

**Kapitał podstawowy**

W roku 2021 nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu. Poniższa tabela przedstawia stan akcjonariatu na dzień

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2021 ROKU

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

31 grudnia 2021 roku:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Michał Obrębski	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 684 700,00	24,01%	3 369 400,00	29,22%
Witold Matacz	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 103 600,00	15,73%	2 207 200,00	19,14%
	na okaziciela	160 406,00	2,29%	160 406,00	1,39%
	<b>razem</b>	<b>1 264 006,00</b>	<b>18,02%</b>	<b>2 367 606,00</b>	<b>20,53%</b>
Tomasz Grodzki*	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050,00	12,30%	1 726 100,00	14,97%
	na okaziciela	71 958,00	1,03%	71 958,00	0,62%
	<b>razem</b>	<b>935 008,00</b>	<b>13,33%</b>	<b>1 798 058,00</b>	<b>15,59%</b>
Sylwester Bogacki*	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050,00	12,30%	1 726 100,00	14,97%
	na okaziciela	5 000,00	0,07%	5 000,00	0,04%
	<b>razem</b>	<b>868 050,00</b>	<b>12,37%</b>	<b>1 731 100,00</b>	<b>15,01%</b>
Pozostali	na okaziciela	2 264 236,00	32,27%	2 264 236,00	19,64%
<b>Razem</b>	-	<b>7 016 000,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>11 530 400,00</b>	<b>100,00%</b>

Zgodnie z zawiadomieniem otrzymanym przez Spółkę w dniu 22 grudnia 2017 roku Pan Tomasz Grodzki i Pan Sylwester Bogacki poinformowali o łączącym ich ustnym porozumieniu dotyczącym nabywania akcji spółki publicznej, w konsekwencji czego ich łączny udział w ogólnej liczbie głosów w INTERBUD-LUBLIN S.A. wynosi 30,60%.

### 35. Zobowiązania krótkoterminowe

W dniu 13 lutego 2017 roku Sąd Rejonowy Lublin - Wchód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych wydał postanowienie w sprawie otwarcia postępowania układowego jednostki dominującej w ramach przepisów prawa restrukturyzacyjnego. Jednostka dominująca w ramach postępowania restrukturyzacyjnego zawarła z wierzycielami układ, który został zatwierdzony postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 14 listopada 2019 roku. Dnia 20 lutego 2020 roku jednostka dominująca powzięła informację, iż postanowienie Sądu stało się prawomocne. W związku z powyższym jednostka dominująca dokonała w księgach rachunkowych zmian w zakresie rozrachunków objętych układem, tj. wprowadziła nowe terminy płatności tych zobowiązań, zgodnie z założeniami układowymi. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług prezentowane są w bilansie jako krótkoterminowe, bez względu na termin ich realizacji, natomiast w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostka dominująca prezentuje podział tych zobowiązań według terminów wymagalności. Jednostka dominująca w podobny sposób dokonała prezentacji zobowiązań publicznoprawnych i pozostałych zobowiązań.

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2021 roku	Stan na dzień 31.12.2020 roku
<b>1. Zobowiązania handlowe</b>	<b>27 663 159,19</b>	<b>29 340 233,94</b>
<b>2. Razem zobowiązania finansowe, w tym:</b>	<b>8 421 512,81</b>	<b>26 417 478,73</b>
- z tytułu leasingu	71 037,43	86 471,42
- z tytułu krótkoterminowych kredytów bankowych	7 382 735,38	25 443 912,31
- z tytułu krótkoterminowych pożyczek	967 740,00	887 095,00
<b>3. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>16 704 801,89</b>	<b>6 639 467,25</b>
Zobowiązania z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych	458 129,59	327 424,64
Zaliczki na dostawy	16 117 518,03	5 638 371,05
Inne zobowiązania krótkoterminowe	129 154,27	673 671,56

**Zobowiązania handlowe, z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych, zaliczki na dostawy oraz inne zobowiązania wg terminu płatności**



Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2021 ROKU

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

Termin płatności	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania publicznoprawne	Zaliczki na dostawy	Inne zobowiązania
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>27 663 159,19</b>	<b>458 129,59</b>	<b>16 117 518,03</b>	<b>129 154,27</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>27 645 128,02</b>	<b>458 129,59</b>	<b>16 117 518,03</b>	<b>129 154,27</b>
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	3 613 091,16	411 929,80	3 698 725,14	52 301,96
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	4 893 713,47	0,00	12 417 397,21	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	1 096 252,85	5 694,30	1 395,68	9 863,68
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	17 266 155,31	40 505,49	0,00	66 988,63
wymagalne w terminie pow. 3 lat	775 915,23	0,00	0,00	0,00
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>18 031,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
przeterminowane do 3 miesięcy	18 031,17	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00

### 36. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

Wobec znaczącego zmniejszenia liczby zatrudnionych pracowników Grupa zrezygnowała z wyceny aktuarialnej przyszłych świadczeń pracowniczych i wykonuje ją we własnym zakresie.

Wykaz zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych w 2021:

Lp.	Tytuł	Rezerwa na odprawy emerytalne i rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
1	<b>Bilans otwarcia 01.01.2021 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>42 957,83</b>	<b>42 957,83</b>
2	Utworzenie rezerw	0,00	19 601,41	19 601,41
3	Rozwiązanie rezerw	0,00	0,00	0,00
4	Wykorzystanie rezerw	0,00	0,00	0,00
5	<b>Bilans zamknięcia 30.06.2021 roku, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>62 559,24</b>	<b>62 559,24</b>
	- krótkoterminowe	0,00	62 559,24	62 559,24
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00

Wykaz zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych w 2020:

Lp.	Tytuł	Rezerwa na odprawy emerytalne i rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
1	<b>Bilans otwarcia 01.01.2020 roku</b>	<b>7 050,00</b>	<b>21 121,60</b>	<b>28 171,60</b>
2	Utworzenie rezerw	0,00	21 836,23	21 836,23
3	Rozwiązanie rezerw	0,00	0,00	0,00
4	Wykorzystanie rezerw	7 050,00	0,00	7 050,00
5	<b>Bilans zamknięcia 31.12.2020 roku, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>42 957,83</b>	<b>42 957,83</b>
	- krótkoterminowe	0,00	42 957,83	42 957,83
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00

### 37. Rezerwy na pozostałe zobowiązania

Zmiany w stanie rezerw na zobowiązania w 2021 roku przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2021 roku	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na dzień 31.12.2021 roku
------------------	-------------------------	-------------------	--------------------	----------------------	-------------------------------

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2021 ROKU

*(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)*

Rezerwa na sprawy sporne	4 938 359,69	1 350 952,85	108 908,00	5 280,00	6 175 124,54
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	456 218,24	249 669,08	0,00	132 920,00	572 967,32
Rezerwa na infrastrukturę budynków mieszkalnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezerwa na niezafakturowane koszty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	44 100,00	25 400,00	0,00	25 400,00	44 100,00
Pozostałe rezerwy	19 200,00	11 267,37	0,00	0,00	30 467,37
<b>Razem</b>	<b>5 457 877,93</b>	<b>1 637 289,30</b>	<b>108 908,00</b>	<b>163 600,00</b>	<b>6 822 659,23</b>

Zmiany w stanie rezerw na zobowiązania w 2020 roku przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2020 roku	Utworzenie re- zerw	Rozwiązanie re- zerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na 31.12.2020 roku
Rezerwa na sprawy sporne	5 874 593,46	200 378,69	1 136 612,46	0,00	4 938 359,69
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	1 550 462,84	0,00	293 769,94	800 474,66	456 218,24
Rezerwa na infrastrukturę budynków mieszkalnych	750 000,00	0,00	750 000,00	0,00	0,00
Rezerwa na niezafakturowane koszty	200 000,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	54 339,00	44 100,00	0,00	54 339,00	44 100,00
Pozostałe rezerwy	52 032,84	19 200,00	41 653,84	10 379,00	19 200,00
<b>Razem</b>	<b>8 481 428,14</b>	<b>263 678,69</b>	<b>2 422 036,24</b>	<b>865 192,66</b>	<b>5 457 877,93</b>

### 38. Działalność w trakcie zaniechania.

W ramach restrukturyzacji Grupy Kapitałowej, Zarząd jednostki dominującej oraz zarządy spółek zależnych zdecydowały o czasowym wycofaniu z działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego i skoncentrowanie wyłącznie na działalności deweloperskiej oraz pozostałej, realizowanej przez spółki zależne.

### 39. Zobowiązania finansowe

#### Kredyty bankowe

Zarząd jednostki dominującej stwierdza, że w ramach postępowania restrukturyzacyjnego zawarł układ z wierzycielami, który został zatwierdzony postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydziału Gospodarczego dla spraw upadłościowych z dnia 14 listopada 2019 roku. Zgodnie z postanowieniem Sądu Okręgowego w Lublinie IX Wydział Gospodarczy z dnia 28 stycznia 2020 roku, oddalającym zażalenie wierzyciela Techpol-Medical Spółka z o.o. na ww. postanowienie Sądu Rejonowego Lublin - Wschód w sprawie zatwierdzenia układu, 20 lutego 2020 roku jednostka dominująca powzięła informację, iż Sąd II instancji prawomocnie zatwierdził decyzję wierzycieli.

W ramach układu z wierzycielami zobowiązania objęte układem będą podlegały spłacie w okresie pięciu lat w trybie określonym prawomocnym postanowieniem sędziego-komisarza z dnia 22 marca 2019 roku w sposób następujący:

1. W odniesieniu do grupy I spłata nastąpi w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Spłata obejmuje 100% wierzytelności głównej, przy umorzeniu odsetek i innych kosztów dodatkowych. Wierzytelności grupy I zostały już w całości spłacone z zachowaniem powyższego trybu.

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2021 ROKU**

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

2. W odniesieniu do grupy II następuje 12 miesięczny termin odroczenia terminu wykonania układu liczony od daty uprawnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Nastąpi całkowita redukcja odsetek i innych kosztów dodatkowych oraz redukcja 45% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej nastąpi w 6 półrocznych równych ratach. Pierwsza rata została zapłacona w lutym, a druga w sierpniu 2021 roku.
3. W odniesieniu do grupy III następuje 15 miesięczny termin odroczenia terminu wykonania układu liczony od daty uprawnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Nastąpi całkowita redukcja odsetek i innych kosztów dodatkowych oraz redukcja 70% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej wierzytelności nastąpi w 8 półrocznych równych ratach. Pierwsza rata została zapłacona w maju, a druga w listopadzie 2021 roku.

W związku z powyższym jednostka dominująca dokonała podziału zobowiązań z tytułu kredytów zgodnie z terminami płatności wynikającymi z postanowień układu z wierzycielami.

W dniu 18 września 2019 roku Interbud Lublin S.A. zawarła z Bankiem BPS S.A. umowę o spełnieniu świadczeń wynikających z wierzytelności nieobjętych układem.

Zgodnie z porozumieniem jednostka dominująca zobowiązała się do spłaty na rzecz Banku wierzytelności z tytułu zabezpieczonych hipotecznie umów kredytowych w zróżnicowanej wysokości ratach zgodnie z uzgodnionym harmonogramem.

Poniższe tabele przedstawiają zmiany poszczególnych kredytów w 2021 roku i w 2020 roku z podziałem na długoterminowe i krótkoterminowe.

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Spłata kredytu	Stan na 31.12.2021 roku		
				długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	624 832,38	2 158 511,85	624 832,38	2 783 344,23
2	BPS SA	5687088/84/K/Rb/11	10 905 822,03	0,00	0,00	0,00
3	ALIOR BANK SA	U0002480767613	165 147,84	570 510,69	165 147,84	735 658,53
4	BPS SA	5687088/66/K/RE/15	1 974 265,44	0,00	2 461 307,20	2 461 307,20
Odsetki naliczone na dzień bilansowy				1 782 212,78	4 131 447,96	5 913 660,74
<b>Razem</b>			<b>13 670 067,69</b>	<b>4 511 235,32</b>	<b>7 382 735,38</b>	<b>11 893 970,70</b>

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Spłata kredytu	Stan na 31.12.2020 roku		
				długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	0,00	2 783 344,23	624 832,38	3 408 176,61
2	BPS SA	5687088/84/K/Rb/11	0,00	0,00	10 922 665,14	10 922 665,14
3	ALIOR BANK SA	U0002480767613	0,00	735 658,53	165 147,84	900 806,37
4	BPS SA	5687088/66/K/RE/15	1 549 382,95	0,00	4 418 729,53	4 418 729,53
Odsetki naliczone na dzień bilansowy				1 782 212,78	8 425 442,42	10 207 655,20
<b>Razem</b>			<b>0,00</b>	<b>5 301 215,54</b>	<b>24 556 817,31</b>	<b>29 858 032,85</b>

**Zestawienie kredytów z opisem zabezpieczeń****Nr 1**

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

data umowy: **28.07.2011** roku

Rodzaj kredytu: **rewolwingowy**, Kwota przyznana: **10.000.000,00 zł**

Zobowiązanie kredytowe zostało objęte postępowaniem układowym. Bank jest ujęty w spisie wierzycieli w Grupie II. Według postanowień układowych nastąpi całkowita redukcja odsetek oraz redukcja 45% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej nastąpi w sześciu półrocznych ratach, począwszy od II 2021.

**Zabezpieczenia**

1. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy w Banku BPS SA Oddziale w Lublinie.
2. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
3. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji wystawione w trybie art. 97 Prawa bankowego.
4. Hipoteka umowna łączna do kwoty 4.000.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości gruntowej, składającej się z działek nr 1/4, 4/19, 4/21, 4/28, 4/30, położonej w Lublinie przy Al. Kraśnickiej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU11/00104621/6

Mimo zatwierdzenia przez Sąd postępowania układowego Interbud Lublin S.A. i nadaniem zobowiązaniom nowych terminów płatności, Bank naliczył dalsze odsetki od kredytu w wysokości 208 684,63 Spółka uważa to stanowisko za nieprawidłowe i kwestionuje zasadność naliczania odsetek jako niezgodne z założeniami układu (spłacie podlega tylko zredukowana należność główna).

**Nr 2**

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

Rodzaj kredytu: **w rachunku bieżącym**, Kwota przyznana: **12.000.000,00 zł**

W dniu 18 września 2019 roku Interbud Lublin S.A. zawarła z Bankiem BPS S.A. umowę o spełnieniu świadczeń wynikających z wierzytelności nieobjętych układem.

Niniejszym porozumieniem Spółka zobowiązała się do spłaty na rzecz Banku wierzytelności z tytułu zabezpieczonych hipotecznie umów kredytowych w zróżnicowanej wysokości ratach. Zobowiązanie to zostało spłacone w 2021 roku.

**Zabezpieczenia**

1. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
2. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz rachunku pomocniczego Kredytobiorcy prowadzonych przez Oddział Regionalny w Lublinie Banku BPS SA.
3. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji wystawione w trybie art. 97 Prawa bankowego.

**Nr 3**

Bank: **Alior Bank SA**, Nr umowy: **U0002480767613**, data umowy: **29.11.2013** roku.

Rodzaj kredytu: **Nieodnawialny**, Kwota przyznana: **3.000.000,00 zł**

Do zapłaty na rzecz Alior Bank SA jest kwota 360.322,57 zł. Pozostała kwota w wysokości 540.483,82 zł została pobrana przez Bank z zabezpieczenia udzielonego przez BGK. Łączne zobowiązanie kredytowe zostało objęte postępowaniem układowym. Bank Alior i BGK jest ujęty w spisie wierzycieli w Grupie II. Według postanowień układowych nastąpi całkowita redukcja odsetek oraz redukcja 45% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej nastąpi w sześciu półrocznych ratach, pierwsza z nich została zapłacona w lutym, a druga w sierpniu 2021 roku.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

**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 4**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**

Zgodnie z porozumieniem jednostka dominująca zobowiązała się do spłaty na rzecz Banku wierzytelności z tytułu zabezpieczonych hipotecznie umów kredytowych w zróżnicowanej wysokości ratach zgodnie z uzgodnionym harmonogramem. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania zobowiązanie to zostało w całości spłacone.

**Zabezpieczenia**

1. Hipoteka umowna do kwoty 5 272 000,00 zł na nieruchomości gruntowej obejmującej działki nr 69/13, 70/13, 67/1, 67/2, 58/9, 58/10, 58/11, oraz wpisane w KW nr LU11/00321506/1 położonych w Lublinie, przy ul. Droga Męczenników Majdanka.
2. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
3. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz rachunku pomocniczego Kredytobiorcy prowadzonego przez I Oddział Banku BPS SA. w Lublinie.
4. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji złożone w trybie art. 97 Prawa bankowego.
5. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 ust. 1 pkt 4c kpc.

**Zobowiązania z tytułu leasingu**

Grupa posiada zobowiązania z tytułu leasingu finansowego. Zostały one zaprezentowane w poniższej tabeli:

Zobowiązania leasingowe	Stan na dzień 31.12.2021 roku	Stan na dzień 31.12.2020 roku
Długoterminowe	256 391,06	327 424,81
Krótkoterminowe	71 037,43	86 471,42
<b>Razem</b>	<b>327 428,49</b>	<b>413 896,23</b>

Zmiany w trakcie roku w zakresie zobowiązań leasingowych przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	01.01.2021-31.12.2021 roku	01.01.2020-31.12.2020 roku
<b>Stan na początek roku</b>	<b>413 896,23</b>	<b>401 200,81</b>
Zawarcie nowych umów leasingu	0,00	165 300,43
Spłaty rat leasingowych	86 467,74	152 605,01
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>327 428,49</b>	<b>413 896,23</b>

**Pożyczki otrzymane**

Dnia 20 sierpnia 2020 roku Interbud Construction Sp. z o.o. podpisała z Fundacją Agencja Rozwoju Regionalnego z siedzibą w Starachowicach umowę pożyczki płynnościowej na kwotę 2.500.000,00 zł z przeznaczeniem na bieżącą działalność Spółki zależnej, w szczególności na realizację projektu Osiedle Lotników. Pożyczka objęta jest dotacją na pokrycie całkowitej wartości odsetek od kapitału i została przyznana zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 14 kwietnia 2020 r. w sprawie udzielania pomocy z instrumentów finansowych w

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

ramach programów operacyjnych na lata 2014-2020 w celu wspierania polskiej gospodarki w związku z wystąpieniem pandemii COVID-19. Umowa pożyczki przewiduje okres spłaty zadłużenia do dnia stycznia 2024 r. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonej pożyczki stanowi: oświadczenie Spółki zależnej Rupes Sp. z o.o. o dobrowolnym poddaniu się rygorowi egzekucji z artykułu 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 3,75 mln zł ze wskazaniem terminu, do którego Agencja Rozwoju Regionalnego może wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności, tj. do: dnia 31 sierpnia 2024 roku, hipoteka umowna do kwoty 3,75 mln zł na nieruchomościach będących własnością Interbud Lublin S.A., Interbud Construction Sp. z o.o. oraz Rupes sp. z o.o., cesja praw z polisy ubezpieczeniowej jednej z ww. nieruchomości należącej do Rupes Sp. z o.o. na rzecz Agencji Rozwoju Regionalnego w Starachowicach.

Dnia 30 listopada 2021 roku Węglin Retail Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością podpisała z Przedsiębiorstwem Handlowo Usługowym ARKADA Jerzy Chomicki umowę pożyczki na kwotę 8 500 000,00 zł z przeznaczeniem na spłatę hipoteki umownej wpisanej do księgi wieczystej, stanowiącej własność Pożyczkobiorcy.

Oprocentowanie pożyczki będzie równe stopie oprocentowania pożyczek na rynku międzybankowym WIBOR 3 miesięczny, powiększonej o 3,5% w skali roku. Pożyczka zostaje udzielona na czas określony do 01 stycznia 2024 roku.

Pożyczkodawca w celu zabezpieczenia spłaty udzielonej mu pożyczki dokona w formie prawej przewidzianej przewłaszczenia na zabezpieczenie na rzecz pożyczkodawcy stanowiącej własność Pożyczkodawcy nieruchomości w postaci działek położonych w Lublinie, dla której prowadzona jest księga wieczysta LU11/00332507/8.

#### Zobowiązania finansowe wg terminu płatności

Termin płatności	Zobowiązania kredytowe	Zobowiązania z tytułu pożyczek	Zobowiązania z tytułu umów leasingu
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>11 893 970,70</b>	<b>9 652 609,11</b>	<b>327 428,49</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>11 893 970,70</b>	<b>9 652 609,11</b>	<b>327 428,49</b>
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	6 987 745,27	241 935,00	22 317,92
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	241 935,00	17 066,97
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	394 990,11	483 870,00	31 652,54
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	4 511 235,32	8 684 869,11	256 391,06
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

#### 40. Pozycje warunkowe

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN nie posiada zobowiązań warunkowych.

#### 41. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W 2021 i w 2020 roku Grupa Kapitałowa nie dokonywała transakcji z podmiotami powiązanymi osobowo. Transakcje z podmiotami powiązanymi kapitałowo zostały wyłączone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

**42. Informacje o wynagrodzeniach i świadczeniach dla kluczowego personelu kierowniczego**

Wynagrodzenia i świadczenia wypłacone lub należne osobom z kluczowego personelu kierowniczego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Za 12 miesięcy 2021 roku	Za 12 miesięcy 2020 roku
Zarząd jednostki dominującej	313 012,00	312 867,92
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	144 000,00	144 000,00
Komitet Audytu jednostki dominującej	2 400,00	0,00
Zarządy i Rady Nadzorcze jednostek zależnych	208 800,00	254 881,12
<b>Razem</b>	<b>668 212,00</b>	<b>711 749,04</b>

**43. Informacje o transakcjach z udziałem Członków Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej i jednostek zależnych**

W roku 2021, podobnie jak w roku poprzednim jednostka dominująca oraz jednostki zależne nie zawierały żadnych transakcji z członkami Zarządów ani Rad Nadzorczych.

**44. Instrumenty finansowe**

Grupa posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 992 560,32	7 398 740,55	7 992 560,32	7 398 740,55
Należności handlowe	3 816 818,34	559 103,11	3 816 818,34	559 103,11

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Kredyty bankowe długoterminowe	4 511 235,32	5 301 215,54	4 511 235,32	5 301 215,54
Kredyty bankowe krótkoterminowe	7 382 735,38	24 556 817,31	7 382 735,38	24 556 817,31
Pożyczki otrzymane długoterminowe	8 684 869,11	1 612 905,00	8 684 869,11	1 612 905,00
Pożyczki otrzymane krótkoterminowe	967 740,00	887 095,00	967 740,00	887 095,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	256 391,06	327 424,81	256 391,06	327 424,81
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	71 037,43	86 471,42	71 037,43	86 471,42
Zobowiązania handlowe	27 663 159,19	29 340 233,94	27 663 159,19	29 340 233,94

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

Pozycja 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
Pożyczki udzielone	1 156,76	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,00	0,00	0,00
Należności handlowe	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Kredyty bankowe	0,00	259 658,78	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	40 240,87	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	15 943,36	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	10 672,08	0,00

**45. Zdarzenia po dacie bilansowej**

W dniu 10 stycznia 2022 roku pomiędzy spółką zależną tj. Węglin Retail Park sp. z o.o. oraz Strabag sp. z o.o. zawarta została umowa na wykonanie robót budowlanych. Przedmiotem Umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na kompleksowej budowie parku handlowego o nazwie Węglin Park w Lublinie, w tym również uzyskanie przez Wykonawcę ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Inwestycji, zlokalizowanej w Lublinie w okolicach przy ul. Gęsiej, ul. Jana Pawła II i Al. Kraśnickiej. Przedmiot Umowy zostanie wykonany zgodnie z przekazaną dokumentacją wykonawczą oraz harmonogramem rzeczowo – finansowym. Termin przekazania terenu budowy strony Umowy ustaliły na dzień 13.01.2022 roku. Termin zakończenia realizacji Inwestycji został ustalony przez strony Umowy na początek IV kwartału 2022 roku. Wynagrodzenie Wykonawcy za zrealizowanie Inwestycji w podstawowym zakresie wynosi ok. 33 mln zł netto, a w przypadku ewentualnego uzyskania przez Spółkę zamiennego pozwolenia na budowę polegającego m.in. na dobudowaniu piętra w części budynku wynosić będzie ok. 35 mln zł netto. Zgodnie z Umową Zamawiający powiadomi Strabag sp. z o.o. o ewentualnym zwiększeniu zakresu prac w terminie do 20 maja 2022 r. Dodatkowo do dnia 20 marca 2022 r. Zamawiający przedłoży Strabag sp. z o.o. oświadczenie o posiadaniu źródeł finansowania budowy inwestycji.

Zgodnie z Umową Strabag sp. z o.o. udziela Zamawiającemu gwarancji na prace objęte Umową na okres 60 miesięcy. Początek biegu okresu gwarancji i rękojmi Strony ustalają od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na użytkowanie przedmiotu umowy stanie się ostateczną.

Umowa przewiduje przypadki zapłaty kar umownych przez Wykonawcę na rzecz Zamawiającego m.in. z tytułu zwłoki w zakończeniu Inwestycji oraz możliwość zapłaty kary umownej przez Zamawiającego na rzecz Wykonawcy w przypadku odstąpienia od Umowy przez Wykonawcę z przyczyn zawinionych przez Zamawiającego lub opóźnienia w zakończeniu czynności odbioru końcowego powstałego z winy Zamawiającego. Maksymalna wysokość kar umownych nie przekroczy jednak 10 % wartości netto wartości przedmiotu Umowy. Pozostałe warunki Umowy, w tym w zakresie możliwości odstąpienia od niej, nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

W dniu 18 stycznia 2022 roku pomiędzy spółką zależną tj. Węglin Retail Park sp. z o.o. oraz spółką zajmującą się obsługą rynku nieruchomości zawarta została umowa sprzedaży Nieruchomości za cenę ok. 17 mln zł netto. Umowa przenosi na Kupującego wszelkie prawa i obowiązki wynikające z zawartych wcześniej przez Spółkę Zależną umów najmu i przedwstępnej umowy sprzedaży lokali znajdujących się w Inwestycji, umowy na wykonanie projektu budowlano – wykonawczego Inwestycji oraz umowy na wykonanie robót budowlanych w zakresie Inwestycji i częściowej infrastruktury komunikacyjnej w rejonie Inwestycji.

W dniu 18 stycznia 2022 roku w związku ze spłatą przez Węglin Retail Park sp. z o.o. wszystkich zobowiązań wobec Pożyczkodawcy oraz w wykonaniu zobowiązania do powrotnego przeniesienia własności części ww. Nieruchomości wynikającego z umowy przeniesienia własności na zabezpieczenie wierzytelności pożyczkowych zabezpieczającej ww. pożyczkę, Spółka zawarła umowę zwrotnego przeniesienia części własności Nieruchomości. Środki na spłatę ww. pożyczki pochodzą z ww. sprzedaży Nieruchomości.



W dniu 21 stycznia 2022 roku Spółka zawarła ze spółką zależną Węglin Retail Park sp. z o.o., umowę przedwstępną sprzedaży pięciu działek położonych w Lublinie (Nieruchomość) o łącznej powierzchni ok. 2 ha za łączną cenę ok. 4,9 mln zł netto powiększona o należny podatek VAT, przy czym większość uzyskanej ceny netto zostanie przeznaczona przede wszystkim na spłatę kredytu w Banku Polskiej Spółdzielczości. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej Kupujący wpłacił kwotę w wysokości 4,6 mln zł tytułem zaliczki. Umowa przyrzeczona sprzedaży ww. nieruchomości zostanie zawarta do dnia 31 grudnia 2022 roku. Przeniesienie własności nieruchomości nastąpi w dacie zawarcia umowy przeniesienia własności. Umowa nie zawiera postanowień w zakresie kar umownych, a jej pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

W dniu 1 lutego 2022 roku spółka zależna Rupes uzgodniła z Kupującym zmianę do Umowy Przedwstępnej na mocy, której termin na zawarcie umowy przyrzeczonej, dotyczącej sprzedaży lokalu usługowego zlokalizowanego w budynku przy Alejach Racławickich w Lublinie, został przedłużony do dnia 29 kwietnia 2022 roku. Kupujący wpłacił 200 tys. zł tytułem zadatku za Nieruchomość, a płatność z tytułu reszty ceny sprzedaży na rzecz Rupes nastąpi w dniu podpisania umowy przyrzeczonej. W pozostałym zakresie Umowa nie uległa istotnym zmianom.

W dniu 18 lutego 2022 roku spółka zależna Interbud – Apartments sp. z o.o. zawarła z osobami fizycznymi umowę nabycia czterech nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 0,8 ha zlokalizowanych w okolicach Lublina za łączną cenę ok. 1,3 mln zł. Większa część płatności z tytułu ceny nastąpi w ciągu czterech dni od dnia zawarcia Umowy, natomiast pozostała kwota ok. 0,3 mln zł zostanie zapłacona do dnia 31 grudnia 2022 roku. Na nabytej nieruchomości Interbud – Apartments sp. z o.o. zamierza zrealizować kolejną inwestycję mieszkaniową. Zapłacona cena jest ceną rynkową, a Sprzedający są osobowo powiązani ze Spółką. Umowa nabycia nie zawiera postanowień w zakresie kar umownych a jej pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Przeniesienie własności Nieruchomości nastąpiło w dacie zawarcia Umowy.

W dniu 1 marca 2022 r. pomiędzy Bankiem a Spółką została zawarta umowa zwolnienia z długu [Umowa]. Zgodnie z Umową Bank zwalnia Emitenta z roszczenia o zapłatę odsetek w kwocie 1,9 mln zł oraz oświadcza, iż wyczerpane są wszelkie roszczenia pomiędzy stronami wynikające z Porozumienia. Jednocześnie Emitent przypomina, iż nadal w stosunku do Banku posiada zobowiązanie z tytułu kredytu rewalwingowego objętego postępowaniem układowym. Na dzień publikacji niniejszego raportu bieżącego pozostała kwota do spłaty ww. zobowiązania to ok. 0,9 mln zł płatne w pozostałych trzech ratach zgodnie z przyjętym i zatwierdzonym układem. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 7/2022.

W dniu 4 marca 2022 r. zawarł Interbud – Lublin S.A. (Emitent, Spółka, Sprzedający) ze spółką zależną Interbud - Construction sp. z o.o. (Spółka Zależna, Kupujący) umowę sprzedaży Nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 0,33 ha za cenę ok. 0,9 mln zł netto tj. ok. 1,1 mln zł brutto (umowa przedwstępna zawarta była z dnia 18 listopada 2021 roku). Spółka przypomina, że Kupujący wpłacił kwotę w wysokości 0,68 mln zł tytułem zadatku a płatność z tytułu reszty ceny nastąpi w ciągu 3 dni roboczych. Umowa została zawarta na warunkach rynkowych oraz nie zawiera postanowień w zakresie kar umownych, a jej pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 8/2022.

W dniu 25 marca 2022 r. Emitent powziął informację o wygraniu przez Spółkę przetargu w pierwszej licytacji komorniczej nieruchomości zlokalizowanej w Lublinie na osiedlu Kalinowszczyzna. Emitent oświadcza, iż przedmiotowa nieruchomość została wylicytowana za kwotę 1,3 mln zł brutto, a postanowienie co do przybicia na rzecz Spółki, która zaoferowała najwyższą cenę zostanie wystawione przez komornika w dniu 1 kwietnia 2022 r. Emitent oświadcza, iż dłużnik do którego należy przedmiotowa nieruchomość nie jest osobą powiązaną osobowo ani kapitałowo ze spółkami Grupy Kapitałowej Interbud Lublin. Na wylicytowanej nieruchomości Spółka planuje w 2023 r. rozpoczęcie inwestycji deweloperskiej mieszkaniowej. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 9/2022.

#### **46. Informacje o umowie z biegłym rewidentem lub firmą audytorską**

W dniu 24 czerwca 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki w drodze uchwały 15/2020 dokonała wyboru spółki Misters Auditor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Wiśniowa 40 lok. 5, 02 - 520 Warszawa. Wyboru podmiotu dokonano na okres 2020-2021 roku. Spółka korzystała z usług tego podmiotu w zakresie rewizji finansowej za lata 2016-2019.

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2021 ROKU

*(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)*

Wynagrodzenie dla biegłego rewidenta w 2021 i 2020 roku przedstawia poniższa tabela:

<b>Wynagrodzenie w zł (netto)</b>	<b>Rok 2021</b>	<b>Rok 2020</b>
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	25 400,00	25 400,00
Wynagrodzenie za przegląd półrocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	17 600,00	17 600,00
<b>Razem</b>	<b>43 000,00</b>	<b>43 000,00</b>

Zarząd informuje, że firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

Są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji.

Jednostka dominująca posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

#### **47. Sprawy sporne i sądowe**

**Sprawy z powództwa spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin S.A.** Szczegóły w sprawie toczących się postępowań jednostka dominująca zamieściła w sprawozdaniu z działalności Zarządu Grupy Kapitałowej za 2021 rok.

**Sprawy z powództwa spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin S.A.**

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1	<b>L &amp; W Future Sp. z o.o.</b> <u>Powód:</u> Rupes Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 04.2020r.  Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Przemyślu Agnieszka Bandosz.  Sygn. akt GKm 23/20	O zapłatę za faktury z tyt. umowy najmu lokali użytkowych	19.259,14	W dniu 01.04.2020 r. został skierowany wniosek o wszczęcie egzekucji na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Przemyślu, V Wydział Gospodarczy z dnia 21.11.2019 r. sygn. akt V GC 344/19 upr wraz z klauzulą wykonalności z dnia 19.02.2020 r. Komornik dokonał zajęcia rachunków bankowych. Egzekucja w toku.

**Sprawy przeciwko spółkom wchodzącym w skład Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin S.A.:**

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1	<b>Dawid Adamczyk</b>	Data wszczęcia postępowania: 2014r. Sąd Rejonowy Lublin-	O naprawienie szkody dot. usterek w Lublinie,	14.400,00	Rozpoznawanie sprawy zostało zawieszone do czasu

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2021 ROKU

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
	<u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A	Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku I Wydział Cywilny IC 1093/20	przy ul. Dunikowskiego.		zgłoszenia się do niej syndyka masy upadłości Limbex Sp. z o. o. 16.07.2020 r. podjęto zawieszone postępowanie. Sprawa w toku.
2	<b>Waldemar Ka-bała Walte</b>  <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A	Data wszczęcia postępowania: 2014r.  Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 540/14	O zapłatę za usługi budowlane, przy ul. Relaksowej w Lublinie.	4.629.073,00	Powództwo skierowane przeciwko generalnemu wykonawcy oraz inwestorowi oparte jest o przepis art. 647 <sup>1</sup> § 5 k.c. Spółka informuje, iż wszelkie płatności na rzecz wykonawcy ze strony Emitenta jako inwestora z tytułu realizacji umowy generalnego wykonawstwa zostały rozliczone terminowo oraz zgodnie z postanowieniami umowy. Sprawa zawieszona 13.06.2019r. na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 KPC.
3	<b>RWD Sp. z o.o.</b>  <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 2014r.  Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 138/14.  Sąd Apelacyjny w Lublinie I Wydział Cywilny I Aga 158/18	O zapłatę kary umownej.	4.000.000,00	Wydany wyrok Sądu I Instancji oddalający powództwo w całości i zasądzający od powoda na rzecz pozwanego koszty postępowania.  Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 24.06.2019 zasądzono od Emitenta kwotę 422.765 zł z odsetkami oraz kosztami postępowania. Wierzytelność z mocy prawa objęta układem.  Wyrok jest prawomocny, jednakże został zaskarżony przez powoda skargą kasacyjną w zakresie, w jakim sąd oddalił apelację powoda od wyroku Sądu I Instancji i obciążył powoda kosztami procesu.
4	<b>Techpol Medical Sp. z o.o. w Lublinie</b>  <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin	Data wszczęcia postępowania: 2017r.  Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 2/17	O odszkodowanie z tytułu braku zapłaty wynagrodzenia za roboty budowlane	1.501.266,00	Prowadzony jest dowód z opinii biegłych rzeczoznawców. Dochodzona kwota dotyczy odszkodowania z tytułu braku zapłaty wynagrodzenia za roboty budowlane, które jest ujęte w spisie wierzytelności Interbud Lublin .

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2021 ROKU

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
	S.A.				Zdaniem Zarządu dochodzone odszkodowanie jest niezasadne. Sprawa w toku.
5	<b>Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna</b>  <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 2017r.  Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 89/17  Sygnatura akt komorniczych Km 2332/18	O zapłatę.	1.567.943,83	Wszczęto egzekucję z jednej z nieruchomości zlokalizowanych przy al. Kraśnickiej – nieruchomość o nr KW LU11/00334809/9). Przeprowadzona licytacja z nieruchomości. Sporządzono plan podziału w zakresie sum uzyskanych z egzekucji nieruchomości. Wszystkie grupy uczestniczące w podziale zostały zaspokojone. Sprawa zakończona.
6	<b>SLX sp. z o.o.</b>  <u>Pozwany:</u> 1. UMCS, 2. Interbud Lublin S.A., 3. K2 Instalacje Sp. z o.o. – solidarnie.	Data wszczęcia postępowania: 06.2017  Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 287/19	O zapłatę za usługi budowlane.	278.120,00	Złożono apelację przez stronę powodową, jak również zażalenie na koszty. Apelacja uwzględniona. Wyrok został uchylony. Odroczona sprawa bez terminu, dopuszczono dowód z opinii biegłego. Sprawa w toku.
7	<b>Techpol-Medical Sp. z o.o.</b>  <u>Pozwany:</u> Interbud Construction Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 11.2017r.  Sąd Okręgowy w Lublinie IX GC 540/17	O uznanie czynności prawnej za bezskuteczną.	2.200.000 zł	Powództwa nie uznano, postępowanie w toku. Prowadzony jest dowód z opinii biegłych rzeczoznawców. Wyznaczono termin na 05.01.2022r. Uwzględniono skargę o uznanie czynności przeniesienia aportem za bezskuteczną. Sprawa zakończona.
8	<b>Techpol Medical Sp. z o.o.</b>  <u>Pozwany:</u> Interbud Apartments Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 11.2017r.  Sąd Okręgowy w Lublinie IX GC 539/17  Sąd Apelacyjny w Lublinie I Wydział Cywilny	O uznanie czynności prawnej za bezskuteczną.	730.000 zł	W dniu 29 listopada 2017 r. został skierowany pozew o uznanie czynności za bezskuteczną. Pozew dotyczył przeniesienia tytułem aportu własności swoich nieruchomości w związku ze złożonym przez Powoda wniosek o zabezpieczenie nieruchomości.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2021 ROKU

(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
		I AGz 131/19			Wyrokiem I instancji uznano czynność prawną przeniesienia aportem za bezskuteczną, II instancją wyrok ten utrzymała w mocy. Sprawa zakończona.
9	<b>Lubelski Urząd Skarbowy w Lublinie</b> (ED-BUD Edward Karczmarczyk)  Pozwany: Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 11.2018  RKS 38/2018/0671/ŁD	Decyzja w przedmiocie nienależytego odliczenia VAT od usług podwykonawcy.	68.413,12	Wskutek odwołania Emitenta przekazano sprawę do ponownego rozpoznania. Sprawa w toku.
10	<b>PHU Marbud sp. z o.o.</b> <u>Pozwany:</u> 1. Interbud-Apartaments Sp. z o.o. 2. Invest Partner Arkadiusz Matuła sp.k. w Lublinie – solidarnie.	Data wszczęcia postępowania: 10.2019r  Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 517/19	O zapłatę za roboty budowlane.	200.378,69	Został wydany nakaz zapłaty IXGNc785/18. Złożono sprzeciw. Sprawa w toku. Odroczony termin posiedzenia na wrzesień 2021. Sprawa w toku. Został wyznaczony termin na 14.12.2021r. Zapadł wyrok uwzględniający powództwo w części 158.000, zł. Została złożona apelacja. Sprawa w toku.
11	<b>Elektra Sp. z o.o.</b> <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 05.2020 r.  Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 58/20	O zapłatę zatrzymanych kaucji.	82.282,00	Złożono pozew w postępowaniu nakazowym. Powództwo nie zostało uznane przez Emitenta, podniesiono zarzut przedawnienia. Zapadł wyrok oddalający powództwo. Powód złożył apelację. Apelacja została oddalona. Uwzględniono powództwo w wysokości 343,17 zł. Sprawa zakończona.

Sprawy wieczystoksięgowe

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2021 ROKU

*(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)*

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie
1	<p><b>LU11/00321505/4</b></p> <p><u>Strona postępowania:</u> Interbud Lublin S.A.</p> <p><u>Wierzyciel:</u> Techpol Medical Sp. z o.o.</p>	<p>Data wszczęcia postępowania: 08.2019</p> <p>Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy II CA 1080/20</p>	Zmiana podstawy wpisu i sumy hipoteki. Wykreślenie hipoteki.	366.313,00	<p>Złożono wniosek o zmianę podstawy wpisu i sumy hipoteki przymusowej ustanowionej w ramach zabezpieczenia powództwa o sygn. IX GC 318/14. Wniosek został uwzględniony. Komisarz Sądu Rejonowego Lublin Wschód stwierdził niedopuszczalność zmiany wysokości i podstawy wpisu hipoteki przymusowej. Dokonano wpisu poprzez wykreślenie zmiany we wpisie hipoteki przymusowej. Sprawa w toku.</p>
2	<p><b>LU11/00321506/1</b></p> <p><u>Strona postępowania:</u> Interbud Lublin S.A.</p> <p><u>Wierzyciel:</u> Techpol Medical Sp. z o.o.</p>	<p>Data wszczęcia postępowania: 11.2018</p> <p>Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy</p>	Zmiana podstawy wpisu i sumy hipoteki. Wykreślenie hipoteki.	366.313,00	<p>Złożono wniosek o zmianę podstawy wpisu i sumy hipoteki przymusowej ustanowionej w ramach zabezpieczenia powództwa o sygn. IX GC 318/14. Wniosek został uwzględniony. Komisarz Sądu Rejonowego Lublin Wschód stwierdził niedopuszczalność zmiany wysokości i podstawy wpisu hipoteki przymusowej. Postanowienie zostało zaskarżone przez wierzyciela. Apelacja wierzyciela została prawomocnie oddalona.</p>
3	<p><b>LU11/00329847/9</b></p> <p><u>Strona postępowania:</u> Interbud Lublin S.A.</p> <p><u>Wierzyciel:</u> Techpol Medical Sp. z o.o..</p>	<p>Data wszczęcia postępowania: 11.2018</p> <p>Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy</p>	Zmiana podstawy wpisu i sumy hipoteki. Wykreślenie hipoteki.	250 000,00	<p>Złożono wniosek o zmianę podstawy wpisu i sumy hipoteki przymusowej ustanowionej w ramach zabezpieczenia powództwa o sygn. IX GC 318/14. Wniosek został uwzględniony. Komisarz Sądu Rejonowego Lublin Wschód stwierdził niedopuszczalność zmiany wysokości i podstawy wpisu hipoteki przymusowej. Postanowienie zostało zaskarżone przez wierzyciela. Apelacja wierzyciela została oddalona. Apelacja wierzyciela została prawomocnie oddalona.</p>

#### **48. Pozostałe informacje**

Zarząd jednostki dominującej informuje, że firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

Przestrzegane są obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji.

Emitent posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawił Zarząd jednostki dominującej INTERBUD-LUBLIN SA.

Lublin, dnia 31 marca 2022 roku

**Tomasz Grodzki**  
**Prezes Zarządu**

**Sylwester Bogacki**  
**Członek Zarządu**

**Paulina Kowalczyk**  
**osoba której powierzono**  
**prowadzenie ksiąg rachunkowych**