



**„INTERBUD-LUBLIN” SA
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2023 ROK
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z
MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**

Lublin, dnia 17 kwietnia 2024 roku

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

SPIS TREŚCI

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	4
ZYSK/STRATA NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ	4
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	6
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	9
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	10
1. Informacje ogólne	10
2. Skład Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej	10
3. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	11
4. Oświadczenie o zgodności	11
5. Kontynuacja działalności	11
6. Istotne zasady rachunkowości	13
6.1. Rzeczowe aktywa trwałe	13
6.2. Aktywa przeznaczone do sprzedaży	14
6.3. Nieruchomości inwestycyjne	14
6.4. Udziały i akcje w podmiotach zależnych	14
6.5. Aktywa finansowe	15
6.5 Utrata wartości aktywów	15
6.6 Zapasy	15
6.7 Odpisy aktualizujące zapasy	16
6.8 Należności z tytułu dostaw i usług	16
6.9 Pozostałe należności	16
6.10 Rozliczenia międzyokresowe kosztów	16
6.11 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	16
6.12 Kapitał własny	16
6.13 Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	16
6.14 Zobowiązania warunkowe	18
6.15 Zobowiązania finansowe	18
6.16 Rezerwy	18
6.18 Przychody i koszty	18
6.19 Podatek dochodowy	19
6.20 Zmiany zasad rachunkowości, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich	19
6.21 Sprawozdania finansowe	20
7. Obszary szacunków	20
8. Sezonowość działalności	21
9. Nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie 1 stycznia 2023 roku	21
10. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	21
11. Wpływ zmian klimatu	22
12. Przychody ze sprzedaży z działalności kontynuowanej	23
13. Koszty działalności operacyjnej	23
14. Pozostałe przychody operacyjne	23
15. Przychody finansowe	24
16. Pozostałe koszty operacyjne	24
17. Koszty finansowe	24
18. Podatek dochodowy	24
19. Rzeczowe aktywa trwałe	26
20. Wartości niematerialne	27
21. Nieruchomości inwestycyjne	28
22. Udziały i akcje	29
23. Pożyczki udzielone	31
24. Należności handlowe i pozostałe	31
25. Zapasy	33

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

26.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33
27.	Zarządzanie ryzykiem finansowym	33
27.1.	Czynniki ryzyka finansowego.....	33
27.2.	Ryzyko rynkowe	33
27.3.	Ryzyko kredytowe	34
27.4	Ryzyko utraty płynności	34
28.	Zarządzanie kapitałem	34
29.	Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych	35
30.	Kapitał akcyjny.....	35
31.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty i propozycja pokrycia strat.....	36
32.	Analiza wymagalności zobowiązań i kredytów bankowych	36
33.	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	38
34.	Oprocentowane kredyty bankowe.....	38
35.	Pożyczki otrzymane.....	40
36.	Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	40
37.	Pozostałe rezerwy	40
38.	Działalność w trakcie zaniechania.....	41
39.	Informacje o rachunku przepływów pieniężnych.....	41
40.	Instrumenty finansowe.	42
41.	Zobowiązania warunkowe	43
42.	Zobowiązania inwestycyjne.....	43
43.	Struktura zatrudnienia	43
44.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	43
45.	Transakcje z udziałem Członków Zarządu i Rady Nadzorczej.....	45
46.	Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej.....	45
47.	Emisja akcji	45
48.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	45
49.	Informacje o umowie z firmą audytorską	47
50.	Sprawy sporne i sądowe	48

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

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Wyszczególnienie	Nr noty	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2022 roku
Działalność kontynuowana			
Przychody netto ze sprzedaży	12	283 139,86	6 420 937,72
Koszty działalności operacyjnej	13	0,00	3 764 765,01
Wynik brutto ze sprzedaży		283 139,86	2 656 172,71
Pozostałe przychody operacyjne	14	10 445 854,63	946 980,15
Koszty zarządu		2 289 040,25	2 027 715,09
Koszty sprzedaży		0,00	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	16	727 794,57	396 506,96
Wynik z działalności operacyjnej		7 712 159,67	1 178 930,81
Przychody finansowe	15	9 274 930,56	2 774 830,11
Koszty finansowe	17	26 483,29	39 578,91
Wynik przed opodatkowaniem		16 960 606,94	3 914 182,01
Podatek dochodowy	18	131 051,68	158 812,30
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej		16 829 555,26	3 755 369,71
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadające:		0,00	0,00
Właścicielom podmiotu dominującego		16 829 555,26	3 755 369,71
Udziałowcom niekontrolującym		16 829 555,26	3 755 369,71
Działalność niekontynuowana			
Zysk/strata netto z działalności niekontynuowanej		0,00	0,00
Zysk/strata netto roku obrotowego		16 829 555,26	3 755 369,71
Właścicielom podmiotu dominującego		16 829 555,26	3 755 369,71
Udziałowcom niekontrolującym		0,00	0,00

ZYSK/STRATA NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk/strata netto na jedną akcję	2,40	0,54
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	2,40	0,54
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00
Rozwodniony zysk/strata netto na jedną akcję	2,40	0,54
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	2,40	0,54
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00

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

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

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku
Zysk/strata netto roku obrotowego	16 829 555,26	3 755 369,71
Inne całkowite dochody podlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy	0,00	0,00
Inne całkowite dochody niepodlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy	0,00	0,00
Razem inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0,00	0,00
Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	16 829 555,26	3 755 369,71
Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem przypadające:	16 829 555,26	3 755 369,71
Właścicielom podmiotu dominującego	16 829 555,26	3 755 369,71
Udziałowcom niekontrolującym	0,00	0,00

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

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku
AKTYWA TRWAŁE	15 370 153,44	6 455 151,39
Rzeczowe aktywa trwałe	174 050,41	199 527,51
Wartości niematerialne	0,00	5 041,71
Wartość firmy	0,00	0,00
Nieruchomości inwestycyjne	237 316,32	611 036,32
Udziały i akcje	5 653 800,00	5 603 800,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	9 267 061,77	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	37 924,94	35 745,85
AKTYWA OBROTOWE	3 955 009,43	16 918 257,51
AKTYWA OBROTOWE INNE NIŻ AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	3 955 009,43	16 918 257,51
Zapasy	3 604 621,51	3 526 295,51
Należności handlowe	35 793,00	447 869,48
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00
Pozostałe należności	121 292,16	497 008,97
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	0,00	8 103 847,15
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	193 302,76	4 343 236,40
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	19 325 162,87	23 373 408,90

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

PASYWA	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku
KAPITAŁ WŁASNY	12 927 971,66	-3 901 583,60
KAPITAŁ WŁASNY PRZYPADAJĄCY JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ	12 927 971,66	-3 901 583,60
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	-16 037 293,24	-32 866 848,50
UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE	0,00	0,00
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	6 397 191,21	27 274 992,50
Zobowiązania długoterminowe	430 100,17	4 552 955,56
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	129 888,44	4 385 974,60
Rezerwy na odroczonego podatek dochodowy	300 211,73	166 980,96
Zobowiązania krótkoterminowe	5 967 091,04	22 722 036,94
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	5 967 091,04	22 722 036,94
Zobowiązania handlowe	364 092,20	16 842 410,73
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	55 724,31	843 897,99
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	720 484,89	141 226,52
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	62 910,26	52 894,94
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	4 763 879,38	4 841 606,76
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży	0,00	0,00
SUMA PASYWÓW	19 325 162,87	23 373 408,90

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

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

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2022 roku
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-2 920 229,12	2 183 142,00
Zysk (strata) brutto łącznie z działalności kontynuowanej i zaniechanej	16 960 606,94	3 914 182,01
Korekty	-19 880 836,06	-1 731 040,01
Amortyzacja	30 518,81	30 977,06
Odsetki	-699 326,18	-608 096,64
Wynik z działalności inwestycyjnej	373 720,00	-33 887,36
Zmiana stanu rezerw	-67 712,06	-1 412 420,69
Zmiana stanu zapasów	-78 326,00	2 643 185,34
Zmiana stanu należności	787 793,29	3 294 263,46
Zmiana stanu zobowiązań	-1 675 606,09	-3 678 292,80
Zyski z umorzenia zobowiązań objętych postępowaniem układowym	-18 551 897,83	0,00
Inne korekty	0,00	-1 966 768,38
Podatek dochodowy zapłacony	0,00	0,00
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-512 000,00	6 984 707,82
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0,00	40 000,00
Splata udzielonych pożyczek	770 000,00	7 000 000,00
Odsetki	0,00	1 229 707,82
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-50 000,00	0,00
Udzielenie pożyczek	-1 232 000,00	-1 285 000,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-717 704,52	-5 479 234,72
Kredyty i pożyczki otrzymane	150 000,00	85 000,00
Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
Splaty kredytów i pożyczek	-867 704,52	-3 393 818,25
Odsetki zapłacone	0,00	-2 170 416,47
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed wpływem różnic kursowych)	-4 149 933,64	3 688 615,10
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-4 149 933,64	3 688 615,10
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	4 343 236,40	654 621,30
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	193 302,76	4 343 236,40

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

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

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2022 roku	701 600,00	28 263 664,90	-36 622 218,21	-7 656 953,31
Zmiany kapitału własnego	0,00	0,00	3 755 369,71	3 755 369,71
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	3 755 369,71	3 755 369,71
Wynik netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	0,00	0,00	3 755 369,71	3 755 369,71
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeniesienie wyniku roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na dzień 31 grudnia 2022 roku	701 600,00	28 263 664,90	-32 866 848,50	-3 901 583,60

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2023 roku	701 600,00	28 263 664,90	-32 866 848,50	-3 901 583,60
Zmiany kapitału własnego	0,00	0,00	16 829 555,26	16 829 555,26
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	16 829 555,26	16 829 555,26
Wynik netto za okres zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	0,00	0,00	16 829 555,26	16 829 555,26
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeniesienie wyniku roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na dzień 31 grudnia 2023 roku	701 600,00	28 263 664,90	-16 037 293,24	12 927 971,66

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

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Nazwa Spółki: „INTERBUD-LUBLIN” Spółka Akcyjna

Forma prawna: Spółka Akcyjna

Siedziba Spółki: Aleje Racławickie 8 lok 39, 20-037 Lublin

REGON 008020841

NIP 712-015-22-42.

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

Usługi świadczone przez Spółkę 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. Skład Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej

Zarząd

Na dzień 1 stycznia 2023 roku skład Zarządu „INTERBUD-LUBLIN” SA przedstawiał się następująco:

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

W 2023 roku i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2023 roku skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

- Henryk Dąbrowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Tomasz Krupiński – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Magdalena Cyrankiewicz – Członek Rady Nadzorczej
- Dagmara Wójcik – Murdza – Członek Rady Nadzorczej
- Joanna Bartkowiak – Członek Rady Nadzorczej
- Paweł Tkaczyk – Członek Rady Nadzorczej

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki obradujące w dniu 29 czerwca 2023 roku odwołało ze składu Rady Nadzorczej z tym samym dniem Pana Tomasza Krupińskiego pełniącego funkcję Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki oraz Pana Pawła Tkaczyka pełniącego funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki. Jednocześnie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało z dniem 29 czerwca 2023 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki Pana Roberta Zajkowskiego. Dodatkowo Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki obradujące w dniu 17 listopada 2023 roku odwołało ze składu Rady Nadzorczej z tym samym dniem Członka Rady Panią Magdalenę Cyrankiewicz oraz jednocześnie powołało w skład Rady Nadzorczej Spółki Pana Piotra Biernatowskiego.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

- Henryk Dąbrowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Robert Zajkowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Piotr Biernatowski – Członek Rady Nadzorczej
- Dagmara Wójcik – Murdza – Członek Rady Nadzorczej
- Joanna Bartkowiak – Członek Rady Nadzorczej

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

Do dnia publikacji sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie.

3. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie zostało przedstawione przez Zarząd Spółki w dniu 17 kwietnia 2024 roku.

4. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”), które weszły w życie do końca 2023 roku. Spółka zastosowała wszystkie obowiązujące na dzień kończący rok obrotowy MSSF zgodnie z datą wejścia ich w życie, określoną w tych MSSF.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”). Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

Tomasz Grodzki - Prezes Zarządu i Sylwester Bogacki - Członek Zarządu oświadczają, że wedle ich najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przyjętymi i stosowanymi w spółce zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową spółki na 31 grudnia 2023 r., jej wynik finansowy i przepływy pieniężne zrealizowane w całym roku obrotowym oraz w analogicznym dniu i okresie trwania poprzedniego roku obrotowego. Sprawozdanie z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

5. Kontynuacja działalności

Informacja o układzie zawartym z Wierzycielami.

Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu zdolności jednostki do kontynuacji działalności, na które to założenie ma wpływ trwające postępowanie układowe. W dniu 20 lutego 2020 roku 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. Do chwili publikacji niniejszego sprawozdania zostały spłacone wszystkie wierzytelności Grupy I, Grupy II i sześć z ośmiu rat wierzytelności Grupy III. Zarząd spółki uznaje, że warunki postępowania układowego zostaną w całości przez spółkę wypełnione i nie tworzy ono zagrożenia dla utrzymania zdolności spółki do kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć najbliższej przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego zarząd spółki nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Informacja o planowanych inwestycjach.

W roku 2023 Spółka Interbud Construction Sp. z o.o. 20 października 2023r. uzyskała ostateczne pozwolenie na budowę na realizację budynku wielorodzinnego w ramach 3 etapu Osiedla Lotników. Spółka z 20 stycznia 2024r. przekazała Wykonawcy plac budowy i rozpoczęła proces realizacji prac budowlanych. Spółka zakłada oddanie budynku do użytkowania w sierpniu 2025 r. Co wiąże się z rozpoznaniem tej inwestycji w przychodach za 3 i 4 kwartał 2025r. Inwestycja obejmuje 35 lokali mieszkalnych i 2 lokale usługowe, o łącznej powierzchni użytkowej 1887m².

Spółka posiada na dzień sporządzenia sprawozdania złożone 2 wnioski o pozwolenie na budowę dla 2 inwestycji planowanych do realizacji, tj. pierwszej w Warszawie przy ul. Konduktorskiej i drugiej w Lublinie 4 etap Osiedla Lotników. Na obie inwestycje Grupa Kapitałowa INTERBUD LUBLIN planuje uzyskać pozwolenie na budowę na przełomie 2 i 3 kwartału 2024r. Spółka zamierza powyższe 2 projekty rozpocząć z punktu widzenia prac budowlanych na przełomie 3 i 4 kwartału 2024r. Projekt Konduktorska zakłada realizację 23 mieszkań o łącznej PUM 1127m² i zakłada rozliczenie projektu na przełomie roku 2025 i 2026.

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

4 etap Osiedla Lotników zakłada realizację budynku wielorodzinnego składającego się z 48 lokali mieszkalnych o łącznym PUM na poziomie 2292m². Spółka zakłada rozpoznanie przychodów z tej inwestycji w I kwartale 2026r.

Grupa Kapitałowa w I połowie roku 2024 zakłada złożyć na pozwolenie na budowę dokumentację dla 1 etapu Osiedla, o handlowej nazwie Zielony Felin. Etap ten zakłada budowę 2 budynków wielorodzinnych, w których znajdować się będzie 147 lokali mieszkalnych o planowanym PUM około 6500m². Spółka zakłada uzyskać pozwolenie na ten projekt w III kwartale 2024r. i rozpocząć inwestycje w ramach prac budowlanych na koniec 2024r. Rozliczenie 1 etapu Grupa zakłada dokonać w I półroczu 2026r.

W ramach omówionych dotychczas projektów spółka posiada już zabezpieczony pełen zakres nieruchomości, na których będą realizowane przedstawione projekty.

Kolejnym projektem, który spółka zakłada złożyć do pozwolenia na budowę jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na zakupionej przez Interbud Lublin S.A. działce przy ulicy Kalinowszczyzna w Lublinie. Spółka uzyskała warunki zabudowy dotyczące niniejszego projektu. Spółka rozpocznie sprzedaż planowanych mieszkań w powyższej inwestycji po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

Następnie planowana jest inwestycja polegająca na budowie wielorodzinnego budynku mieszkalnego, przy ulicy Relaksowej w Lublinie. Termin realizacji uzależniony jest od zakończenia rozpoczętego procesu zmiany obowiązującego planu zabudowy.

Grupa Kapitałowa posiada jeszcze w swoim banku ziemi duże zaplecze działek położonych w Lublinie w dzielnicy Felin. Poza już opisanym 1 etapem Osiedla Zielony Felin, spółka zakłada realizować kolejne 3 etapy.

Grupa przygotowuje się do złożenia dokumentacji do pozwolenia na budowę w ramach 2 etapu w I półroczu 2025r. i zakłada rozpoczęcie prac budowlanych w IV kwartale 2025r. i wynik z tego etapu spółka zakłada rozpoznać w I półroczu 2027r. Etap 3 spółka planuje rozpocząć w 2026 roku a etap 4 w 2027 roku.

Spółka poza rynkiem Lubelskim i Warszawskim planuje jeszcze w roku 2024 uzyskać pozwolenia na budowę dla planowanych inwestycji w Łodzi (pozwolenie zamienne) i Olsztynie.

Po okresie bilansowym, 29 lutego 2024r. Zarząd Spółki Interbud Lublin S.A. dokonał nowej emisji akcji, które powstały zgodnie z uchwałą nr 1/02/2024 z dnia 20.02.2024r. Zarządu Spółki w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki objętej protokołem notarialnym rep A nr 861/2024, podjętą zgodnie § 5 (1) Statutu Spółki i upoważnieniem zawartym w uchwale nr 1/2023 z dnia 17 listopada 2023 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki pod firmą: „INTERBUD-LUBLIN” S.A. z siedzibą w Lublinie w sprawie upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego i upoważnienia Zarządu do pozbawienia w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy za zgodą Rady Nadzorczej oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki poprzez dodanie nowego § 5 (1) „Kapitał docelowy”, objętej protokołem notarialnym rep A nr 861/2024. W ramach nowej emisji spółka wyemitowała 3.260.000 sztuk akcji o wartości nominalnej 326.000,00 zł (wartość nominalna jednej akcji wynosiła 0,10 zł). Nowa emisja została objęta przez dotychczasowych głównych udziałowców jak i podmioty trzecie, łącznie emisja była skierowana do 16 podmiotów. Wartość emisyjna nowych akcji serii F wyniosła 4.890.000,00 zł (kurs emisji 1,50zł za akcję). Środki z emisji akcji serii F zostaną przeznaczone na zakup kolejnych nieruchomości pod budowę i procesy przygotowania inwestycji typu - uzyskanie warunków przyłączeniowych,- prace projektowe do uzyskania pozwoleń na budowę.

Zarząd Interbud Lublin S.A., dokonując oceny rynku, na podstawie obecnie przedstawionych raportów rynkowych przez JLL i PKO BP (raporty wydawane są w kwartalnych okresach), zakłada, iż rok 2024 będzie dalej charakteryzował się trendem wzrostowym w zakresie sprzedaży mieszkań. Symptodem do dalszego utrzymania się takiego trendu jest zapowiadany przez resort Ministra Rozwoju nowy program wsparcia kredytowego na zakup nowych mieszkań. Ministerstwo Rozwoju zakłada przedstawić szczegóły nowego programu w II półroczu 2024r.

W związku z powyższym Zarząd zakłada, że rok 2025 powinien skutkować kolejnym wzrostem popytu na mieszkania i w tym okresie Polska powinna zapanować nad zjawiskiem wzmożonej inflacji. Ostatnie trendy kwartalne również pokazują, mocny wzrost cen sprzedaży mieszkań, jaki jest widoczny w szczególności w czwartym kwartale 2023 r., Prawdopodobnie trend wzrostowy będzie się utrzymywał do końca 2024 r.

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

Oczywiście wszystkie uwarunkowania rozwoju rynku deweloperskiego w Polsce będą uzależnione od sytuacji ogólnosiatowej. Zarząd zdaje sobie z tego sprawę i stara się racjonalnie dostosowywać ofertę sprzedażową i wprowadzać nowe inwestycje do realizacji, tak, żeby nie mieć dużej ilości niesprzedanych mieszkań.

Grupa Kapitałowa zamierza uruchamiać kolejne projekty deweloperskie w odstępach czasowych, aby racjonalnie wprowadzać nowe produkty do oferty sprzedażowej i wyrównać cykl osiąganych przychodów w nadchodzących latach 2025-2027.

Wskazanie czynników i zdarzeń mających wpływ na sprawozdanie finansowe.

Sytuacja związana z inwazją Federacji Rosyjskiej na Ukrainę.

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku inwazja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę jest czynnikiem istotnie destabilizującym sytuację społeczną i gospodarczą w Polsce. W ocenie zarządu zdarzenia te jednak pozostają bez wpływu na sytuację „INTERBUD-LUBLIN” SA i nie wymagają dodatkowych ujawnień w niniejszym sprawozdaniu.

Sytuacja związana ze wzrostem inflacji i stóp procentowych.

Zarząd nie identyfikuje znaczącego wpływu zmian inflacji i stóp procentowych na sytuację Spółki.

6. Istotne zasady rachunkowości

Za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe, które jest zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

6.1. 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% |

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

Amortyzację rozpoczyna się, gdy środek trwały jest zdalny do użytkowania. Amortyzacji zaprzestaje się, gdy środek trwały zostaje usunięty z ewidencji bilansowej lub zostaje zakwalifikowany do przeznaczonego do zbycia zgodnie z MSSF 5 (patrz nota 6.2).

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.

6.2. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Spółka 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.

Spółka 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. Spółka 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.

6.3. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne to grunty utrzymywane w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost ich wartości. Wartość początkowa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest w cenie nabycia lub w koszcie wytworzenia.

Po początkowym ujęciu, Spółka wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej stosując metody porównawczą lub dochodową w zależności od charakteru inwestycji

Metodę porównawczą stosuje się przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie możliwej do uzyskania na rynku za nieruchomość o podobnym charakterze. W metodzie dochodowej obliczenia przeprowadza się przy użyciu techniki dyskontowania strumieni pieniężnych. W analizie dla najbardziej istotnych pozycji stosuje się 5-letni oraz 10-letni okres prognozy. Do dyskontowania stosuje się stopę dyskonta:

- odzwierciedlającą wymaganą przez nabywców nieruchomości relację pomiędzy rocznym dochodem uzyskiwanym z nieruchomości a nakładami, jakie należy ponieść na ich zakup oraz
- odzwierciedlającą wymaganą przez nabywców poziom ryzyka związany z przepływami z nieruchomości, w relacji do innych alternatywnych inwestycji na rynku kapitałowym.

Prognozy zdyskontowanych przepływów środków pieniężnych dla wycenianych obiektów uwzględniają warunki zawarte we wszystkich umowach najmu oraz dowody zewnętrzne, takie jak aktualne rynkowe stawki najmu podobnych obiektów, podobnie zlokalizowanych, będących w porównywalnym stanie technicznym i standardzie oraz służące podobnym celom.

6.4. Udziały i akcje w podmiotach zależnych

Jednostki zależne to wszystkie jednostki, w których Spółka ma prawo kierować polityką finansową i operacyjną w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z ich działalności, co zazwyczaj wiąże się z posiadaniem ponad połowy praw głosu. Istnienie i skutek potencjalnych praw głosu, które są aktualnie wykonalne lub zamienne, bierze się pod uwagę oceniając, czy Spółka sprawuje kontrolę nad inną jednostką.

Inwestycje w jednostkach zależnych wykazywane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

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

6.5. Aktywa finansowe

Spółka klasyfikuje aktywa finansowe na moment ich początkowego ujęcia do następujących kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- instrumenty kapitałowe wyceniane przez inne całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu (m.in. instrumenty pochodne, dla których nie jest stosowana rachunkowość zabezpieczeń),
- aktywa finansowe wyznaczone dobrowolnie do tej kategorii,
- aktywa finansowe niespełniające definicji podstawowej umowy pożyczki, w tym instrumenty kapitałowe jak akcje i udziały, z wyjątkiem wyznaczonych do instrumentów kapitałowych przez inne całkowite dochody,
- aktywa finansowe spełniające definicję zwykłej umowy pożyczki, które nie są utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym dla zrealizowania przepływów pieniężnych lub dla zrealizowania przepływów pieniężnych lub sprzedaży.

Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie to aktywa finansowe utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy oraz których warunki umowne spełniają kryteria podstawowej umowy pożyczki.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody to aktywa finansowe utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz których warunki umowne spełniają kryteria podstawowej umowy pożyczki.

W momencie początkowego ujęcia Spółka wycenia składnik aktywów finansowych podlegający klasyfikacji dla potrzeb wyceny w jego wartości godziwej. Wyjątkiem od tej zasady są należności z tytułu dostaw i usług bez istotnego komponentu finansowego, które wyceniane są w cenie transakcyjnej.

Wartość godziwą aktywów finansowych niezaliczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia/pozyskania tych pozycji aktywów.

6.5 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.

6.6 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 odnośne przychody z tytułu sprzedaży. Kwota odpisów wartości zapasów do poziomu wartości ceny netto możliwej do uzyskania oraz straty w zapasach są ujmowane jako koszt okresu, w którym odpis lub straty miały miejsce. Na dzień bilansowy zapasami Grupy kapitałowej są działki przeznaczone pod działalność deweloperską oraz nakłady poniesione na nowe projekty. Spółka jako towary wykazuje działki przeznaczone do działalności

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

deweloperskiej w cenie nabycia. Wybudowane mieszkania w trakcie budowy wraz z gruntem wykazywane są jako produkcja w toku, a gotowe mieszkania jako wyroby gotowe wraz z gruntem wykazuje się w koszcie wytworzenia.

6.7 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.

6.8 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, nienotowanymi 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.

6.9 Pozostałe należności

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

6.10 Rozliczenia międzyokresowe kosztów

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 wyniku stosownie do okresu trwania związanej z nimi umowy.

6.11 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.

6.12 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.

6.13 Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

Zobowiązania zaliczane do instrumentów finansowych jako zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania z tytułu dostaw i usług, wycenia się na dzień ich powstania w wartości godziwej, którą co do zasady jest cena transakcyjna świadczenia, stanowiącego jego podstawę, pomniejszonej w przypadku zobowiązania finansowego

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

niekwalifikowanego jako wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, a następnie według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

6.13.a Zobowiązania objęte postępowaniem układowym

Zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe objęte układem będą podlegały spłacie 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.
2. W odniesieniu do grupy II następuje 12 miesięczny termin odroczenia terminu wykonania układu liczony od daty uprawomocnienia 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 będzie płatna w terminie do 30 dni po upływie terminu odroczenia rozpoczęcia wykonania układu.
3. W odniesieniu do grupy III następuje 15 miesięczny termin odroczenia terminu wykonania układu liczony od daty uprawomocnienia 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 będzie płatna w terminie do 30 dni od upływu terminu odroczenia rozpoczęcia wykonania układu.

Na dzień bilansowy zostały spłacone wszystkie wierzytelności Grupy I, wszystkie raty wierzytelności Grupy II (ostatnia w sierpniu 2023 roku) i sześć z ośmiu rat wierzytelności Grupy III. Wszystkie spłaty nastąpiły z zachowaniem ustanowionego trybu i terminów, tym samym spłacono wszystkie zobowiązania w stosunku do wierzycieli zewnętrznych.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania do zapłaty pozostają jedynie dwie raty wierzytelności Grupy III w łącznej kwocie 368 958,84 zł - rata nr 7 płatna w maju 2024 roku i rata nr 8 płatna w listopadzie 2024 roku.

Zobowiązania z tytułu kredytów zostały zakwalifikowane do wierzytelności Grupy II. Zgodnie z postanowieniami układu następuje całkowita redukcja odsetek i innych kosztów dodatkowych oraz redukcja 45% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej następuje w 6 półrocznych równych ratach. Do chwili publikacji niniejszego sprawozdania wszystkie raty zostały już spłacone.

Ponadto w dniu 18 września 2019 roku „INTERBUD-LUBLIN” SA zawarła z Bankiem BPS SA umowę o spełnieniu świadczeń wynikających z wierzytelności nieobjętych układem.

Zgodnie z porozumieniem Spółka zobowiązała się do spłaty na rzecz Banku wierzytelności z tytułu zabezpieczonych hipotecznie umów kredytowych zgodnie z uzgodnionym harmonogramem. Wierzytelności objęte w/w umową zostały w całości spłacone w 2022 roku.

Zgodnie z MSSF 9, w szczególności w zgodności z postanowieniami pkt B5.4.6 MSSF 9, Zarząd Spółki dokonał weryfikacji oszacowań przepływu strumieni pieniężnych w celu ustalenia kwot zobowiązań objętych postępowaniem układowym i w konsekwencji dokonał korekty kwot tych zobowiązań, a skutki tej zmiany odniósł w pozostałe przychody operacyjne i w przychody finansowe.

Weryfikacja oszacowań przepływów strumieni pieniężnych została dokonana przez Zarząd w III kwartale 2023 roku. W związku z zapłatą ostatniej raty zobowiązań grupy II i zabezpieczenia płatności zobowiązań grupy III w kwocie 368 958,86 zł. ustaliły wszelkie ryzyka związane z możliwością spłat zobowiązań układowych.

Łączna kwota zysków z tytułu umorzenia części zobowiązań objętych postępowaniem układowym, jaka została ujęta w zysku 2023 r. wyniosła 18 551 897,83 zł.

Szczegółowe informacje dotyczące kwot rozliczonych zobowiązań zostały opisane w punkcie 32, 34 i 35 niniejszego sprawozdania, tj.:

- a) punkt 32 – umorzone zobowiązania z tytułu dostaw i usług (zobowiązanie w części kapitałowej i odsetkowej) wynosi 14 223 454,07 zł

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

- b) punkt 34 – umorzone kredyty – wynosi 3 719 448,57 zł,
- c) punkt 35 – umorzone pożyczki – wynosi 608 995,19 zł

6.14 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.

6.15 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.

6.16 Rezerwy

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

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

6.18 Przychody i koszty

Zgodnie z MSSF 15 Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra (tj. składnika aktywów) klientowi. Przekazanie składnika aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów, tj. w dacie podpisania aktu notarialnego dotyczącego przeniesienia własności nieruchomości. Spółka ujmuje przychody ze sprzedaży usług w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia

Do kosztów (w ramach podstawowej działalności operacyjnej) zalicza się koszty, które dotyczą działalności zasadniczej, tj. działalności, do prowadzenia której Spółka została powołana, które są powtarzalne i nie mają charakteru incydentalnego

Koszt własny sprzedaży obejmuje koszt sprzedanych usług, koszty ogólnego zarządu obejmują koszty związane z zarządzaniem i administrowaniem Spółką jako całością.

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

Pozostałe przychody i koszty operacyjne są pośrednio związane z działalnością operacyjną i mają charakter incydentalny. Do pozostałych przychodów/kosztów operacyjnych zalicza się w szczególności:

- zyski/straty ze sprzedaży i likwidacji niefinansowych aktywów trwałych,
- nadwyżki/niedobory składników majątku,
- opłaty sądowe,
- kary umowne oraz grzywny pieniężne,
- nieodpłatne przekazania pieniężnych i rzeczowych składników majątku,
- utworzenie/odwrócenie odpisów aktualizujących wartość rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych oraz aktywów z tytułu praw do użytkowania,
- odszkodowania,
- koszty egzekucji należności i zobowiązań,
- skutki wyceny nieruchomości inwestycyjnych

Przychody i koszty finansowe są związane z operacjami finansowymi, w tym z pozyskaniem źródeł finansowania oraz z ich obsługą. Do przychodów/kosztów z operacji finansowych zalicza się w szczególności:

- odsetki z oprocentowania środków pieniężnych na rachunkach bankowych,
- odsetki z tytułu leasingu,
- odsetki i inne koszty o podobnym charakterze naliczone od tworzonych rezerw (w tym aktuarialnych),
- nadwyżki dodatnich/ujemnych różnic kursowych.

Odwrócenie straty z tytułu utraty wartości instrumentów finansowych

Do pozycji (Strata)/ odwrócenia straty z tytułu utraty wartości instrumentów finansowych zalicza się w szczególności:

- Straty z tytułu utraty wartości należności,
- Straty z tytułu utraty wartości odsetek od należności,
- Odwrócenie straty z tytułu utraty wartości należności,
- Odwrócenie straty z tytułu utraty wartości odsetek od należności

Spółka ewidencjonuje koszty w układzie kalkulacyjnym i rodzajowym. Koszty ewidencjonowane są zgodnie z zasadą memoriału.

6.19 Podatek dochodowy

Podatek dochodowy obejmuje: podatek bieżący do zapłaty oraz podatek odroczony. Bieżący podatek dochodowy jest to kwota ustalona na podstawie przepisów podatkowych, która jest naliczona od dochodu do opodatkowania za dany okres

Podatek odroczony jest wyliczany przy zastosowaniu stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w momencie, gdy wartości księgowe aktywów i zobowiązań zostaną zrealizowane przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień kończący okres sprawozdawczy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień kończący okres sprawozdawczy.

Podatek dochodowy ujmowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, za wyjątkiem:

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

6.20 Zmiany zasad rachunkowości, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

Zmiany zasad rachunkowości dokonuje się tylko wówczas, gdy:

- wymagają tego postanowienia MSSF,
- doprowadzi to do tego, iż zawarte w sprawozdaniu finansowym informacje o wpływie transakcji, innych zdarzeń i warunków na sytuację finansową, wynik finansowy czy też przepływy pieniężne Spółki będą bardziej przydatne i wiarygodne.

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

W przypadku dokonania zmian zasad rachunkowości zakłada się, że nowe zasady rachunkowości były stosowane od zawsze. Korekty z tym związane wykazuje się jako korekty kapitału własnego. Dla zapewnienia porównywalności danych, dokonuje się odpowiednich zmian sprawozdań finansowych (danych porównawczych) dla najwcześniej prezentowanego okresu w taki sposób, aby sprawozdania te również uwzględniały dokonane zmiany zasad rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, gdy ustalenie wpływu zmiany na poszczególne okresy lub jej łącznego wpływu jest niewykonalne w praktyce.

Pozycje sprawozdania finansowego ustalone na podstawie szacunku podlegają weryfikacji, w sytuacji gdy zmieniają się okoliczności będące podstawą dokonanych szacunków lub w wyniku pozyskania nowych informacji, postępującego rozwoju wypadków, czy zdobycia większego doświadczenia.

Korekty spowodowane usunięciem istotnych błędów poprzednich okresów odnosi się na kapitał własny. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjmuje się założenie, że błędy zostały skorygowane już w okresie, w którym zostały popełnione.

6.21 Sprawozdania finansowe

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

7. Obszary szacunków

Oszacowania i osądy księgowe są poddawane nieustannej weryfikacji. Szacunki i oceny przyjęte na potrzeby sporządzenia sprawozdania finansowego są oparte na doświadczeniu wynikającym z danych historycznych oraz analizie i przewidywaniach odnośnie przyszłych zdarzeń, które zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu „INTERBUD-LUBLIN” SA, 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 dotycząc 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 odpłaty emerytalno-rentowe.

Wartość godziwa 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. Wycena rzeczoznawcy odnosi się wyłącznie do dokonania odpisu aktualizującego poniżej ceny nabycia (lub w latach poprzednich) kosztu wytworzenia. Strata wynikająca ze zmiany wartości wpływa na stratę netto w okresie, w którym ona nastąpiła.

Okresy ekonomicznej użyteczności dla rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

Spółka 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 Spółki lub intensywności eksploatacji.

Na dzień 31 grudnia 2023 i 31 grudnia 2022 roku stosowane przez Spółkę stawki amortyzacji odzwierciedlały okres ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego

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

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

8. 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 postęp prac.

9. Nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie 1 stycznia 2023 roku

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają po raz pierwszy zastosowanie w 2023 roku, tj. przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za 2023 r, to:

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe,
- Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: Prezentacja sprawozdań finansowych oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce,
- Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów,
- Zmiany do MSR 12 Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji,
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy Międzynarodowa reforma podatkowa – zasady modelowe filaru II – Na dzień dzisiejszy nie jesteśmy w stanie oszacować ewentualnego wpływu wprowadzenia Filaru II.

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2023 roku, nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, z tym że MSSF 17 nie ma zastosowania i tym samym wpływu na politykę rachunkowości Spółki, zaś zmiany w MSR 1 w zakresie ujawnień o polityce rachunkowości Spółki zostały wprowadzone w taki sposób, że przyczyniły się do drobnych zmian w opisie polityki rachunkowości Spółki, przedstawionym w niniejszym sprawozdaniu.

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

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe oraz Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie oraz Zobowiązania długoterminowe powiązane z warunkami (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz 15 lipca 2020 roku oraz 31 października 2022 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 16 Leasing: Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (opublikowano dnia 22 września 2022 roku) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;

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

- Zmiany do MSR 7: Sprawozdanie z przepływów pieniężnych i MSSF 7: Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji: Umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców (opublikowano dnia 25 maja 2023 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 lub później;
- Zmiany do MSR 21: Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Brak możliwości wymiany walut (opublikowano dnia 15 sierpnia 2023 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Według szacunków Spółki, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy. Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

11. Wpływ zmian klimatu

Z uwagi na fakt, że Spółka prowadzi działalność biznesową w branży deweloperskiej, Spółka ma ograniczony wpływ na środowisko. Z tego samego powodu zmiany klimatyczne nie wpływają istotnie na działalność Spółki.

Zmiany klimatyczne mogą wpłynąć na funkcjonowanie Spółki w następujących obszarach:

- ekstremalne zdarzenia pogodowe mogą ograniczać możliwości produkcji deweloperskiej oraz ograniczać podaż na zakupy mieszkań,
- wprowadzenie nowych przepisów dotyczących klimatu może wprowadzić nowe obowiązki na Spółkę, które mogą wpływać na koszty działalności,
- wzrost kosztów energii elektrycznej może wpłynąć na koszty działalności Spółki.

Funkcjonowanie Spółki może natomiast wpływać na zmiany klimatyczne w następujących obszarach:

- zużycie paliwa przez samochody służbowe,
- wykorzystanie energii potrzebnej do realizacji budów,
- wykorzystywanie energii elektrycznej i ciepłej oraz klimatyzacja w miejscach prowadzenia działalności gospodarczej,
- gospodarowanie odpadami.

Proces zarządzania ryzykiem w 2023 roku koncentrował się bardziej na ocenie zagrożeń i szans związanych ze zmianami klimatycznymi. Ze względu na brak energochłonnych linii produkcyjnych istotność kwestii klimatycznych jest dość ograniczona.

Spółka wzięła pod uwagę ryzyka klimatyczne i przeanalizowała wpływ zmiany klimatu na sprawozdanie finansowe, skupiając się na następujących kwestiach:

- okres życia aktywów,
- oczekiwane straty kredytowe w tym głównie odpisy na należności;
- utrata wartości aktywów finansowych,
- rezerwy, aktywa i zobowiązania warunkowe,
- wpływ na przychody i koszty danego okresu.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie Spółki.

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

12. Przychody ze sprzedaży z działalności kontynuowanej

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku	Okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 roku
Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów	0,00	5 835 000,00
Przychody ze sprzedaży usług	283 139,86	585 937,72
Razem przychody ze sprzedaży	283 139,86	6 420 937,72

Spółka osiąga przychody ze sprzedaży wyłącznie na terenie kraju.

13. Koszty działalności operacyjnej

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku	Okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 roku
Amortyzacja	30 518,81	30 977,06
Wynagrodzenia	1 159 433,15	1 068 881,20
Ubezpieczenia społeczne i inne koszty pracownicze	139 091,45	137 793,85
Zużycie materiałów i energii	60 589,26	51 002,56
Oplaty i podatki	54 904,00	33 211,00
Usługi obce	917 292,04	797 243,37
Inne koszty operacyjne	23 977,00	2 106,33
Wartość sprzedanych towarów	0,00	3 454 997,57
Razem	2 385 805,71	5 576 212,94
Zmiana stanu produktów	96 765,46	-216 267,16
Koszt własny sprzedanych produktów	2 289 040,25	5 792 480,10
w tym: działalność niekontynuowana	0,00	0,00

14. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku	Okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 roku
Zysk ze zbycia majątku trwałego i wyposażenia	0,00	33 887,36
Zyski z tytułu umorzenia części zobowiązań objętych postępowaniem układowym	10 036 723,80	0,00
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	391 170,61	836 379,05
Przychody z zawartych porozumień	0,00	0,00
Rozwiązanie rezerw	6 439,06	0,00
Pozostałe	11 521,16	76 713,74
Razem pozostałe przychody operacyjne	10 445 854,63	946 980,15

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

15. Przychody finansowe

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku	Okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 roku
Odsetki w tym:	756 868,04	797 037,14
- odsetki naliczone od pożyczek (jednostki powiązane)	656 310,50	613 833,53
- odsetki naliczone od pożyczek (jednostki niepowiązane)	66 862,57	21 187,89
- odsetki od lokat i rachunku bieżącego	33 694,97	135 244,02
- odsetki naliczone kontrahentom	0,00	26 771,70
Zyski z tytułu umorzenia części zobowiązań objętych postępowaniem układowym	8 515 174,03	0,00
Zwolnienie z długu	0,00	1 966 768,38
Przychody z tytułu udzielenie poręczenia (jednostki powiązane)	2 888,49	4 332,74
Pozostałe	0,00	6 691,85
Razem przychody finansowe	9 274 930,56	2 774 830,11

16. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku	Okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 roku
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	285 720,00	0,00
Oplaty skarbowe, koszty egzekucyjne i procesowe	18 185,98	42 063,77
Aktualizacja aktywów niefinansowych, w tym:	14 088,89	6 924,32
- odpisy aktualizujące należności	14 088,89	6 924,32
Rezerwy na roszczenia i sprawy sądowe	0,00	280 000,00
Usterki	344 816,99	5 740,86
Pozostałe	64 982,71	61 778,01
Razem pozostałe koszty operacyjne	727 794,57	396 506,96

17. Koszty finansowe

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku	Okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 roku
Odsetki i prowizje, w tym:	1 906,64	18 391,02
od kredytów bankowych	0,00	5 595,59
wobec kontrahentów	0,00	8 976,29
od pożyczek	1 888,44	141,30
pozostałe, w tym budżetowe	18,20	3 677,84
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym	21 958,45	21 187,89
Pozostałe koszty finansowe	2 618,20	0,00
Razem koszty finansowe	26 483,29	39 578,91

18. Podatek dochodowy

Zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce stawka podatkowa obowiązująca w latach 2023 i 2022 wynosi 19%. Za rok 2023 Spółka poniosła stratę podatkową zaś za rok 2022 Spółka osiągnęła dochód do opodatkowania, który pomniejszyła o straty z lat poprzednich. W związku z tym w latach 2022-2023 nie powstało zobowiązanie wobec organów skarbowych z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

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

Poniższe zestawienie przedstawia dane o przekształceniu wyniku brutto w podstawę opodatkowania za lata 2023 i 2022.

Wyszczególnienie	2023 rok	2022 rok
Zysk (strata) brutto za dany rok	16 960 606,94	3 914 182,01
Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	19 682 538,96	31 940,63
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	726 061,56	613 833,53
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00	1 229 707,82
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	163 762,52	354 585,57
Koszty nieuwzględniane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	1 888,44	141,30
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	37 742,06	2 194 065,35
Strata z lat ubiegłych	0,00	2 658 777,19
Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00	0,00
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-3 320 084,68	0,00
Podatek dochodowy	0,00	0,00

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z wyniku przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku	Okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 roku
Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
Podatek odroczony	131 051,68	158 812,30
Razem podatek dochodowy w sprawozdaniu z wyniku	131 051,68	158 812,30

Podatek odroczony

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

Poniższa tabela przedstawia tytuły tworzące aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wraz z podstawą do wyliczenia podatku dochodowego odroczonego na dzień 31.12.2023 roku oraz na dzień 31.12.2022 roku.

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2023 roku	Podatek odroczony na 31.12.2023 roku	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2022 roku	Podatek odroczony na 31.12.2022 roku
Aktywa na odroczony podatek	199 605,08	37 924,94	188 136,21	35 745,85
Rezerwa na badanie sprawozdania	29 640,00	5 631,59	23 636,00	4 490,80
Rezerwa na świadczenia pracownicze	62 910,26	11 952,96	52 895,00	10 050,05
Rezerwy na zobowiązania	105 166,38	19 981,58	105 166,21	19 981,58
Odpisy aktualizujące aktywa	0,00	0,00	6 439,00	1 223,42
Naliczone odsetki od pożyczek	1 888,44	358,80	0,00	0,00
Rezerwy na odroczony podatek	1 580 061,77	300 211,73	878 847,15	166 980,96
Naliczone odsetki od pożyczek	1 535 157,65	291 679,96	878 847,15	166 980,96
Naliczone odsetki od pożyczki WILANÓW	44 904,12	8 531,77	0,00	0,00
Wpływ na wynik finansowy		131 051,68		158 812,30
- zmiana aktywu na podatek odroczony		- 2 179,09		275 828,42
- zmiana rezerwy na podatek odroczony		133 230,77		- 117 016,12

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

Wszystkie transakcje w latach 2022-2023 w zakresie podatku odroczonego dokonywane były przez wynik finansowy danego roku.

19. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiany w stanie rzeczowych aktywów trwałych w 2023 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	232 331,95	74 501,75	0,00	62 392,74	0,00	369 226,44
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- przejęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na dzień 31.12.2023 roku	0,00	232 331,95	74 501,75	0,00	62 392,74	0,00	369 226,44
Umorzenia								
5	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	40 658,10	74 501,75	0,00	54 539,08	0,00	169 698,93
6	Zwiększenia:	0,00	23 233,20	0,00	0,00	2 243,90	0,00	25 477,10
-	- amortyzacja za okres	0,00	23 233,20	0,00	0,00	2 243,90	0,00	25 477,10
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na dzień 31.12.2023 roku	0,00	63 891,30	74 501,75	0,00	56 782,98	0,00	195 176,03
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Utworzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Rozwiązane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 31.12.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto								
13	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	191 673,85	0,00	0,00	7 853,66	0,00	199 527,51
14	Stan na 31.12.2023 roku	0,00	168 440,65	0,00	0,00	5 609,76	0,00	174 050,41

Zmiany w stanie rzeczowych aktywów trwałych w 2022 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	232 331,95	74 501,75	0,00	62 392,74	0,00	369 226,44
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- przejęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 31.12.2022 roku	0,00	232 331,95	74 501,75	0,00	62 392,74	0,00	369 226,44
Umorzenia								
5	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	17 424,90	74 501,75	0,00	52 295,18	0,00	144 221,83
6	Zwiększenia:	0,00	23 233,20	0,00	0,00	2 243,90	0,00	25 477,10
-	- amortyzacja za okres	0,00	23 233,20	0,00	0,00	2 243,90	0,00	25 477,10

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

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na 31.12.2022 roku	0,00	40 658,10	74 501,75	0,00	54 539,08	0,00	169 698,93
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Utworzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Rozwiązane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 31.12.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto								
13	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	214 907,05	0,00	0,00	10 097,56	0,00	225 004,61
14	Stan na 31.12.2022 roku	0,00	191 673,85	0,00	0,00	7 853,66	0,00	199 527,51

W okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku oraz w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 roku Spółka nie tworzyła odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

W roku 2020 Spółka 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 31.12.2023 roku niesprzedane aktywa o wartości 4 487,34 zł zostały objęte w całości objęte aktualizacją.

20. Wartości niematerialne

Zmiany w stanie wartości niematerialnych w 2023 roku przedstawiono poniżej:

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 31.12.2023 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Umorzenie						
5	Stan na 01.01.2023 roku			307 839,04		307 839,04
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	5 041,71	0,00	5 041,71
-	amortyzacja za okres			5 041,71		5 041,71
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja					0,00
8	Stan na dzień 31.12.2023 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na 31.12.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	0,00	5 041,71	0,00	5 041,71
12	Stan na 31.12.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Zmiany w stanie wartości niematerialnych w 2022 roku przedstawiono poniżej:

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 31.12.2022 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Umorzenie						
5	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	0,00	302 339,08	0,00	302 339,08
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	5 499,96	0,00	5 499,96
-	amortyzacja za okres	0,00	0,00	5 499,96	0,00	5 499,96
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na 31.12.2022 roku	0,00	0,00	307 839,04	0,00	307 839,04
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na 31.12.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	0,00	10 541,67	0,00	10 541,67
12	Stan na 31.12.2022 roku	0,00	0,00	5 041,71	0,00	5 041,71

21. Nieruchomości inwestycyjne

Spółka posiada inwestycje w nieruchomości w postaci gruntów. Zmiany w stanie tych aktywów zaprezentowano w tabeli poniżej:

Wyszczególnienie	Zmiany za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku	Zmiany za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 roku
Stan na początek okresu	611 036,32	617 148,96
Odpis aktualizujący nieruchomości inwestycyjne	0,00	0,00
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	373 720,00	6 112,64
- w tym sprzedaż do jednostek powiązanych	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	237 316,32	611 036,32

Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych do jednostek powiązanych została wykazana w sprawozdaniu z wyniku w pozostałych przychodach operacyjnych jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży tych nieruchomości inwestycyjnych a ich wartością księgową oraz kosztami związanymi z tą transakcją.

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

22. Udziały i akcje

Na dzień 31 grudnia 2023 roku „INTERBUD-LUBLIN” SA posiada udziały i akcje w niżej wyszczególnionych spółkach:

Wyszczególnienie	Wartość inwestycji brutto	Odpis aktualizujący	Wartość inwestycji netto
Interbud Apartments Spółka z o. o.	1 310 350,00	0,00	1 310 350,00
Interbud Construction Spółka z o.o.	4 253 450,00	0,00	4 253 450,00
Rupes Spółka z o.o.	5 092 651,00	5 092 651,00	0,00
WRP Inwestycje Spółka z o.o. (dawniej: Węglin Retail Park Spółka z o.o.)	10 000,00	0,00	10 000,00
Razem udziały w jednostkach powiązanych	10 666 451,00	5 092 651,00	5 573 800,00
Lubelski Rynek Hurtowy SA	30 000,00	0,00	30 000,00
Wschodnie Konsorcjum Budowlane SA	10 000,00	10 000,00	0,00
Zacisze Wilanów Spółka z o.o.	50 000,00	0,00	50 000,00
Razem udziały i akcje w pozostałych jednostkach	90 000,00	10 000,00	80 000,00
Razem udziały i akcje	10 756 451,00	5 102 651,00	5 653 800,00

Udziały w Interbud Apartments Spółka z o.o.

Kapitał udziałowy spółki wynosi 1 305 000,00 zł. „INTERBUD-LUBLIN” SA jest w 100% właścicielem udziałów. Spółka Interbud Apartments Spółka z o.o. została powołana w 2014 roku. Specjalizuje się w działalności deweloperskiej.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku całkowite zaangażowanie kapitałowe spółki „INTERBUD-LUBLIN” SA w spółce Interbud Apartments Spółka z o.o. przedstawiało się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022	Zmiana	Stan na 31.12.2023
Wartość udziałów, w tym:	1 310 350,00	0,00	1 310 350,00
- wartość udziałów, w cenie nabycia	1 310 350,00	0,00	1 310 350,00
- dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione na wartość udziałów	0,00	0,00	0,00

Udziały w Interbud Construction Spółka z o.o.

Kapitał podstawowy spółki wynosi 4 243 750,00 zł. Interbud Lublin SA jest w 100% właścicielem udziałów. Interbud Construction Spółka z o.o. została powołana jako Spółka Akcyjna w 2014 roku. Zmiana formy prawnej nastąpiła w 2020 roku. Spółka specjalizuje się w budownictwie mieszkaniowym i komercjalizacji obiektów handlowych.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku całkowite zaangażowanie kapitałowe spółki „INTERBUD-LUBLIN” SA w spółce Interbud Construction Spółka z o.o. przedstawiało się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022 roku	Zmiana	Stan na 31.12.2023 roku
Wartość udziałów, w tym:	4 253 450,00	0,00	4 253 450,00
- wartość udziałów, w cenie nabycia	4 253 450,00	0,00	4 253 450,00
- dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione na wartość udziałów	0,00	0,00	0,00

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

Udziały w RUPES Spółka z o.o.

RUPES Spółka z o.o. wyemitowała 900 udziałów o łącznej wartości 450 000,00 zł, stanowiących 100% kapitału zakładowego, co odpowiada 100% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki. Cena nabycia udziałów w Spółce, zakupionych w 2012 roku przez „INTERBUD-LUBLIN” SA wyniosła 4 227 651,00 zł.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku całkowite zaangażowanie kapitałowe spółki „INTERBUD-LUBLIN” SA w spółce RUPES Spółka z o.o. przedstawiało się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022 roku	Zmiana	Stan na 31.12.2023 roku
Wartość udziałów, w tym:	5 092 651,00	0,00	5 092 651,00
- wartość udziałów w cenie nabycia	4 727 651,00	0,00	4 727 651,00
- dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione na wartość udziałów	365 000,00	0,00	365 000,00
Dopłaty do kapitału (zwrotne), w tym:	3 426 300,00	0,00	3 426 300,00
- dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione w koszty finansowe	3 426 300,00	0,00	3 426 300,00
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w Rupes Sp. z o.o.	5 092 651,00	0,00	5 092 651,00

Wartość dopłat do kapitału w wysokości 3 426 300,00 zł obciążała koszty finansowe i nie znajduje odzwierciedlenia w żadnej z pozycji jednostkowego sprawozdania finansowego. Kapitał własny Rupes Spółka z o.o. na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosi (-) 311 063,56 zł. W aktywach wartość udziałów w Spółce wynosi 0,00 zł w związku z dokonaniem w latach poprzednich odpisów aktualizujących w pełnej wysokości.

Udziały w WRP Inwestycje Spółka z o.o. (dawniej: Węglin Retail Park Spółka z o.o.) w Lublinie

Kapitał podstawy Spółki WRP Inwestycje Spółka z o.o. (dalej: Węglin Retail Park Spółka z o.o.) w Lublinie wynosi 50.000 zł. Spółka została założona w dniu 30 lipca 2020 roku przez Interbud-Lublin SA oraz Interbud Apartments Sp. z o.o. Założyciele posiadają odpowiednio w 20% i 80% udziałów w kapitale Spółki. Przedmiotem działalności Spółki jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022	Zmiana	Stan na 31.12.2023
Wartość udziałów, w tym:	50 000,00	0,00	50 000,00
- wartość udziałów w cenie nabycia	50 000,00	0,00	50 000,00
- dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione na wartość udziałów	0,00	0,00	0,00

Lubelski Rynek Hurtowy SA

Kapitał akcyjny Spółki wynosi 59 015 000,00 zł. Wartość nominalna jednej akcji wynosi 100 zł. INTERBUD-LUBLIN SA posiada 300 akcji o wartości 30 000,00 zł.

Wschodnie Konsorcjum Budowlane SA

Spółka nie rozpoczęła działalności. Nie figuruje w Krajowym Rejestrze Sądowym. Zaangażowanie INTERBUD-LUBLIN SA wynosiło 10 000,00 zł. Na całą kwotę utworzono odpis aktualizujący wartość udziałów.

Wilanów Zacisze Spółka z o.o.

W dniu 31 marca 2023 r. Spółka zawarła ze spółką Besim Group sp. z o.o. tj. krajowym podmiotem prowadzącym działalność w branży deweloperskiej umowę polegającą na nabyciu ok. 5% udziałów w spółce prowadzącej działalność deweloperską Zacisze Wilanów Spółka z o.o. w Warszawie która jest niepowiązana kapitałowo ani osobowo z Emitentem ani z Grupą Kapitałową Emitenta. Spółka ta nie jest powiązana kapitałowo ani osobowo z „INTERBUD-LUBLIN” SA ani też żadną Spółką wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej.

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

23. Pożyczki udzielone

Na dzień 31 grudnia 2023 roku „INTERBUD-LUBLIN” SA posiadała należności z tytułu udzielenia pożyczek. Zestawienie kwot pożyczek udzielonych przez „INTERBUD-LUBLIN” SA z wyszczególnieniem terminów zapadalności spłat przedstawia poniższa tabela:

Pożyczkobiorca	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Zmiana	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Termin spłaty
Rupes Sp. z o.o.	200 000,00	141 712,77	341 712,77	31-12-2025
- kapitał	0,00	137 000,00	137 000,00	
- odsetki	200 000,00	4 712,77	204 712,77	
Interbud-Apartments Spółka z o.o., w tym:	1 368 241,54	-596 863,84	771 377,70	31-12-2025
- kapitał	1 285 000,00	-690 000,00	595 000,00	
- odsetki	83 241,54	93 136,16	176 377,70	
Węglin Park Retail Spółka z o.o.	6 535 605,61	828 461,57	7 364 067,18	31-12-2025
- kapitał	5 940 000,00	270 000,00	6 210 000,00	
- odsetki	595 605,61	558 461,57	1 154 067,18	
Zacisze Wilanów Spółka z o.o. w Warszawie	0,00	789 904,12	789 904,12	30-06-2025
- kapitał	0,00	745 000,00	745 000,00	
- odsetki	0,00	44 904,12	44 904,12	
Razem	8 103 847,15	373 310,50	9 267 061,77	

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej niniejsze pożyczki zostały zaprezentowane jako pożyczki długoterminowe.

W dniu 31 marca 2023 roku „INTERBUD-LUBLIN” SA zawarła umowę pożyczki na kwotę 745 000,00 zł. w celu współfinansowania jej nowo planowanej inwestycji deweloperskiej w Warszawie. Pożyczka została udzielona w oparciu o oprocentowanie stałe na warunkach rynkowych i ma zostać spłacona jednorazowo wraz z należnymi odsetkami do dnia 30 czerwca 2025 roku. W celu zabezpieczenia ww. umowy pożyczki Pożyczkobiorca wystawił weksel oraz poddał się rygorowi egzekucji 777 §1 pkt. 5 do kwoty 1 mln zł z klauzulą wykonalności do końca 2026 roku.

Oprocentowanie wszystkich pożyczek ustalono na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego powiększonego o 2,4 punkty procentowe w skali roku.

24. Należności handlowe i pozostałe

Należności krótkoterminowe	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku
Należności handlowe od jednostek powiązanych	35 793,00	412 691,48
Należności handlowe od jednostek pozostałych	0,00	35 178,00
Należności handlowe razem	35 793,00	447 869,48
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00
Pozostałe należności	121 292,16	497 008,97
- Rozliczenia międzyokresowe	19 578,18	16 123,40
- Podatek VAT	75 239,49	391 082,28
- Należności z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	1 500,00	0,00
- Pozostałe	24 974,49	89 803,29
Należności netto	157 085,16	944 878,45
Należności brutto	566 660,63	6 356 382,69
Odpisy aktualizujące	409 575,47	5 411 504,24

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

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących przedstawia poniższe zestawienie:

Odpisy aktualizujące należności	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022
Stan na początek roku	5 412 004,24	4 657 057,83
Utworzone	7 664,73	836 879,05
Spisane należności w ciężar odpisu	4 618 922,89	0,00
Rozwiązane	391 170,61	81 932,64
Stan na koniec roku	409 575,47	5 412 004,24

Podział należności handlowych ze względu na termin zapadalności wg stanu na 31 grudnia 2023 roku przedstawia poniższa tabela:

Należności ogółem wg terminów wymagalności	Należności handlowe razem	Należności handlowe od jednostek powiązanych	Należności handlowe od jednostek pozostałych
Kwota ogółem, w tym:	35 793,00	35 793,00	0,00
B. Terminowe, w tym:	35 793,00	35 793,00	0,00
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	18 573,00	18 573,00	0,00
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	17 220,00	17 220,00	0,00
- wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 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

Podział należności handlowych ze względu na termin zapadalności wg stanu na 31 grudnia 2022 roku przedstawia poniższa tabela:

Należności ogółem wg terminów wymagalności	Należności handlowe razem	Należności handlowe od jednostek powiązanych	Należności handlowe od jednostek pozostałych
Kwota ogółem, w tym:	447 869,48	412 691,48	35 178,00
B. Terminowe, w tym:	447 869,48	412 691,48	35 178,00
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	399 849,48	390 551,48	9 298,00
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	48 020,00	22 140,00	25 880,00
- wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 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

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

25. Zapasy

Zapasy	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku
Produkcja w toku	751 894,25	673 568,25
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary	2 852 727,26	2 852 727,26
RAZEM	3 604 621,51	3 526 295,51

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy przedstawia poniższe zestawienie:

Odpisy aktualizujące zapasy	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022
Stan początkowy	0,00	0,00
Utworzenie odpisu	0,00	0,00
Wykorzystanie odpisu	0,00	0,00
Rozwiązanie odpisu	0,00	0,00
Stan końcowy	0,00	0,00

26. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku
Gotówka w kasie i na rachunkach bieżących	193 302,76	4 343 236,40
Lokaty krótkoterminowe i środki zastrzeżone	0,00	0,00
-w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	193 302,76	4 343 236,40

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty rachunki bieżące oraz gotówkę w kasie. Dla rachunków bieżących ich wartość godziwa z uwagi na krótki termin realizacji jest równa wartości bilansowej.

27. Zarządzanie ryzykiem finansowym**27.1. Czynniki ryzyka finansowego**

Działalność Spółki wiąże się z określonym ryzykiem finansowymi. Spółka „INTERBUD-LUBLIN” SA narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

- ryzyko rynkowe, w tym:
 - a) ryzyko zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych;
 - b) ryzyko kursów walut;
 - c) ryzyko cenowe.
- ryzyko kredytowe
- ryzyko utraty płynności

Spółka „INTERBUD-LUBLIN” SA nie wykorzystuje w zarządzaniu ryzykiem finansowym pochodnych instrumentów finansowych oraz zabezpieczeń wartości godziwej ani zabezpieczeń przepływów pieniężnych.

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

Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej w stopniu umiarkowanym. „INTERBUD-LUBLIN” SA 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.

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

(b) Ryzyko zmiany kursu walut

Spółka nie prowadzi działalności w walutach obcych i nie jest narażona na ryzyko zmiany kursów walut. Spółka nie posiada aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych.

(c) Ryzyko cenowe

Spółka jest narażona na ryzyko cenowe dotyczące cen nieruchomości i towarów masowych wpływających na koszty pracy i koszty usług obcych.

27.3. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest rozumiane jako ryzyko poniesienia strat w wyniku niewywiązania się kontrahenta z zobowiązań wobec Spółki 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 Spółki poprzez współpracę z kontrahentami o stabilnej sytuacji finansowej.

27.4 Ryzyko utraty płynności

Do analizy płynności Spółka 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
- **wskaźnik rotacji majątku obrotowego** = przychody ze sprzedaży / przeciętny stan aktywów obrotowych
- **wskaźnik rotacji należności** = przychody ze sprzedaży / przeciętny stan należności
- **wskaźnik rotacji zapasów** = przychody ze sprzedaży / przeciętny stan zapasów
- **wskaźnik rotacji kapitału pracującego** = aktywa obrotowe - zobowiązania bieżące

Wskaźnik	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2022
Wskaźnik płynności bieżącej	10,90	0,95
Wskaźnik szybkiej płynności	7,72	0,75
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,17	0,24
Wskaźnik rotacji majątku obrotowego	0,00	0,08
Wskaźnik rotacji należności	0,13	0,62
Wskaźnik rotacji zapasów	0,02	0,33
Wskaźnik rotacji kapitału pracującego	11 291 866	- 909 278

28. Zarządzanie kapitałem

Celem Spółki w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Spółki do kontynuowania działalności, tak, aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy, a także utrzymywanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu. Spółka 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 31.12.2023 roku	Stan na 31.12.2022 roku
Zobowiązania ogółem [1]	1 203 211,66	17 880 430,18
Minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty [2]	193 302,76	4 343 236,40
Zadłużenie netto [1] – [2] = [3]	1 009 908,90	13 537 193,78
Kapitały własny ogółem [4]	12 927 971,66	-3 901 583,60
Kapitał ogółem [3] + [4] = [5]	13 937 880,56	9 635 610,18
Wskaźnik zadłużenia [3] / [5]	7,25%	140,49%

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

29. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych

Zarówno na dzień 31 grudnia 2023 roku, jak i na 31 grudnia 2022 roku Spółka nie prowadziła żadnych kontraktów długoterminowych.

30. Kapitał akcyjny

Na dzień 31 grudnia 2023 roku kapitał akcyjny „INTERBUD-LUBLIN” SA wynosił 701 600,00 zł i był podzielony na 7 016 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

W roku 2023 nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu. Poniższa tabela przedstawia stan akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2023 roku:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Tymon Zastrzeżyński	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 137 500,00	16,21%	2 275 000,00	19,73%
Tomasz Grodzki	imienne uprzywilejowane co do głosu	2 240 250,00	31,93%	4 480 500,00	38,86%
	na okaziciela	233 364,00	3,33%	233 364,00	2,02%
	razem	2 473 614,00	35,26%	4 713 864,00	40,88%
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 136 650,00	16,20%	2 273 300,00	19,72%
	na okaziciela	21 000,00	0,30%	21 000,00	0,18%
	razem	1 157 650,00	16,50%	2 294 300,00	19,90%
Pozostali	na okaziciela	2 247 236,00	32,03%	2 247 236,00	19,49%
Razem	-	7 016 000,00	100,00%	11 530 400,00	100,00%

Poniższa tabela przedstawia stan akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2022 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%
	razem	1 264 006,00	18,02%	2 367 606,00	20,53%
Tomasz Grodzki*	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050,00	12,30%	1 726 100,00	14,97%
	na okaziciela	72 958,00	1,04%	72 958,00	0,63%
	razem	936 008,00	13,34%	1 799 058,00	15,60%
Sylwester Bogacki*	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050,00	12,30%	1 726 100,00	14,97%
	na okaziciela	12 500,00	0,18%	12 500,00	0,11%
	razem	875 550,00	12,48%	1 738 600,00	15,08%
Pozostali	na okaziciela	2 255 736,00	32,17%	2 255 736,00	19,56%
Razem	-	7 016 000,00	100,00%	11 530 400,00	100,00%

*Zgodnie z zawiadomieniem otrzymanym przez jednostkę dominującą 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” SA wynosi 30,68%.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nastąpiły istotne zmiany w wartości kapitału akcyjnego Spółki oraz zmiany w stanie akcjonariatu. Informacje w tym zakresie zostały zamieszczone w punkcie 5. niniejszego sprawozdania.

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

Poniższa tabela przedstawia stan akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Tomasz Grodzki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 580,00	14,38%	2 955 160,00	19,98%
	na okaziciela	508 364,00	4,95%	508 364,00	3,44%
	razem	1 985 944,00	19,33%	3 463 524,00	23,42%
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 985,00	14,38%	2 955 970,00	19,99%
	na okaziciela	446 000,00	4,34%	446 000,00	3,02%
	razem	1 923 985,00	18,72%	3 401 970,00	23,00%
Tymon Zastrzeżyński	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 348 167,00	13,12%	2 696 334,00	18,23 %
	na okaziciela (pośrednio)	132 500,00	1,29%	132 500,00,00	0,90%
	razem	1 480 667,00	14,41%	2 828 834,00	19,13%
Imienne uprzywilejowane co do głosu	Imienne uprzywilejowane co do głosu	210 668,00	2,05%	421 336,00	2,85%
Pozostali	na okaziciela	4 674 736,00	45,49%	4 674 736,00	31,61%
Razem	-	10 276 000,00	100,00%	14 790 400,00	100,00%

31. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty i propozycja pokrycia strat

Spółka za 2023 rok osiągnęła zysk w kwocie 16 829 555,26 zł. Zarząd proponuje osiągniętym zyskiem pokryć straty z lat poprzednich.

32. Analiza wymagalności zobowiązań i kredytów bankowych

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności wg stanu na 31.12.2023 roku przedstawia poniższa tabela:

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania kredytowe	Zobowiązania handlowe	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania handlowe wobec jednostek powiązanych
Kwota ogółem, w tym:	0,00	364 092,20	325 385,57	38 706,63
B. Terminowe, w tym:	0,00	364 092,20	325 385,57	38 706,63
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	0,00	50 857,67	50 857,67	0,00
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	149 899,08	130 545,75	19 353,33
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	163 335,45	143 982,15	19 353,30
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	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

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

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych	Zobowiązania publicznoprawne	Zaliczki na dostawy	Pozostałe zobowiązania
Kwota ogółem, w tym:	185 612,75	29 427,98	691 056,91	0,00
B. Terminowe, w tym:	185 612,75	29 427,98	691 056,91	0,00
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	0,00	29 427,98	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	27 862,16	0,00	691 056,91	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	27 862,15	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	129 888,44	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	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

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności wg stanu na 31.12.2022 roku przedstawia poniższa tabela:

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania kredytowe	Zobowiązania handlowe	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania handlowe wobec jednostek powiązanych
Kwota ogółem, w tym:	4 509 428,79	16 842 410,73	16 273 871,18	568 539,55
B. Terminowe, w tym:	4 509 428,79	16 842 410,73	16 273 871,18	568 539,55
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	394 990,11	897 133,08	832 201,00	64 932,08
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	156 617,28	137 263,95	19 353,33
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	393 183,58	1 108 405,23	1 024 119,80	84 285,43
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	3 721 255,10	14 680 255,14	14 280 286,43	399 968,71
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	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

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych	Zobowiązania publicznoprawne	Zaliczki na dostawy	Pozostałe zobowiązania
Kwota ogółem, w tym:	720 443,80	71 105,86	2 888,49	67 232,17
B. Terminowe, w tym:	720 443,80	71 105,86	2 888,49	67 232,17
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	0,00	36 294,67	1 083,09	10 109,68
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	27 862,15	0,00	1 805,40	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	27 862,15	5 694,30	0,00	9 863,68
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	664 719,50	29 116,89	0,00	47 258,81
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych	Zobowiązania publicznoprawne	Zaliczki na dostawy	Pozostałe zobowiązania
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	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

33. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

Wobec nieznaczącej liczby pracowników Spółka zrezygnowała z wyceny aktuarialnej przyszłych świadczeń pracowniczych i wykonuje ją we własnym zakresie.

Lp.	Tytuł	Rezerwa na odprawy emerytalne i rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
1.	Bilans otwarcia 01.01.2023 roku	0,00	52 894,94	52 894,94
2.	Utworzenie rezerw	0,00	10 015,32	10 015,32
3.	Rozwiązanie rezerw	0,00	0,00	0,00
4.	Wykorzystanie rezerw	0,00	0,00	0,00
5.	Bilans zamknięcia 31.12.2023 roku, w tym:	0,00	62 910,26	62 910,26
	- krótkoterminowe	0,00	62 910,26	62 910,26
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00

1.	Bilans otwarcia 01.01.2022 roku	0,00	42 957,83	42 957,83
2.	Utworzenie rezerw	0,00	9 937,11	9 937,11
3.	Rozwiązanie rezerw	0,00	0,00	0,00
4.	Wykorzystanie rezerw	0,00	0,00	0,00
5.	Bilans zamknięcia 31.12.2022 roku, w tym:	0,00	52 894,94	52 894,94
	- krótkoterminowe	0,00	52 894,94	52 894,94
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00

34. Oprocentowane kredyty bankowe

Poniższa tabele przedstawiają zmiany poszczególnych kredytów w 2023 roku z podziałem na długoterminowe i krótkoterminowe.

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Umorzenie kredytu i odsetek	Spłata kredytu	Stan na dzień 31.12.2023 roku		
					długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	1 533 679,47	624 832,38	0,00	0,00	0,00
3	ALIOR BANK SA	U0002480767613	403 556,32	165 147,84	0,00	0,00	0,00
Odsetki naliczone na dzień bilansowy			1 782 212,78	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem			3 719 448,57	789 980,22	0,00	0,00	0,00

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

Poniższa tabela przedstawia zmiany poszczególnych kredytów w 2022 roku z podziałem na długoterminowe i krótkoterminowe.

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Umorzenia	Spłaty i umorzenia kredytu	Stan na dzień 31.12.2022 roku		
					długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	0,00	624 832,38	1 533 679,47	624 832,38	2 158 511,85
3	ALIOR BANK SA	U0002480767613	0,00	166 954,37	405 362,85	163 341,31	568 704,16
4	BPS SA	5687088/66/K/RE/15	0,00	2 461 307,20	0,00	0,00	0,00
Odsetki naliczone na dzień bilansowy				4 137 043,55	1 782 212,78	0,00	1 782 212,78
Razem			1 947 310,93	5 442 826,57	3 721 255,10	788 173,69	4 509 428,79

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. Warunki spłaty zobowiązania zostały szczegółowo opisane w nocie 6.13a niniejszego sprawozdania.

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.

Powyższe zabezpieczenia wygasną z chwilą prawomocnego zatwierdzenia wykonania układu przez sąd.

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. Warunki spłaty zobowiązania zostały szczegółowo opisane w nocie 6.13a niniejszego sprawozdania.

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.

Powyższe zabezpieczenia wygasną z chwilą prawomocnego zatwierdzenia wykonania układu przez sąd.

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

35. Pożyczki otrzymane

Zestawienie kwot pożyczek otrzymanych przez „INTERBUD-LUBLIN” SA z wyszczególnieniem terminów zapadalności spłat przedstawia poniższa tabela:

Pożyczkodawca	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Zmiana	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Termin spłaty
Interbud-Apartments Sp. z o.o., w tym:	720 443,80	-664 719,49	55 724,31	24.11.2024
- spłata kapitału	0,00	-55 724,30		
- umorzenie kapitału	631 542,09	-520 093,48		
- umorzenie odsetek	88 901,71	-88 901,71		
Interbud-Construction Sp. z o.o., w tym:	0,00	129 888,44	129 888,44	31.12.2025
- kapitał	0,00	128 000,00	128 000,00	
- odsetki	0,00	1 888,44	1 888,44	
Razem	720 443,80	-534 831,05	185 612,75	

Zobowiązanie z tytułu pożyczki otrzymanej od Interbud Apartments Spółka z o.o. jest objęte postępowaniem układowym w III Grupie wierzycieli. Warunki spłaty zobowiązania zostały szczegółowo opisane w nocie 6.13a niniejszego sprawozdania.

36. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Wykaz zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2023 roku i na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawiają poniższe tabele:

Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2022
A. Zobowiązania handlowe, w tym:	364 092,20	16 842 410,73
- wobec jednostek powiązanych	38 706,63	568 539,55
- wobec jednostek pozostałych	325 385,57	16 273 871,18
B. Razem pozostałe zobowiązania	720 484,89	141 226,52
1. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	0,00	0,00
2. Zobowiązania publicznoprawne	29 427,98	71 105,86
- podatek dochodowy od osób fizycznych	1 612,00	11 334,00
- ZUS	25 744,98	59 771,86
- VAT	0,00	0,00
- pozostałe	2 071,00	0,00
3. Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	0,00	66 986,17
4. Zaliczki na dostawy	691 056,91	2 888,49
5. Pozostałe	0,00	246,00

37. Pozostałe rezerwy

Zmiany w stanie pozostałych rezerw w 2023 roku przedstawiają poniższe tabele

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na dzień 31.12.2023 roku
Rezerwa na sprawy sporne	4 629 073,00	0,00	0,00	0,00	4 629 073,00
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	182 454,70	0,00	0,00	77 288,32	105 166,38
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	23 640,00	29 640,00	0,00	23 640,00	29 640,00
Pozostałe rezerwy	6 439,06	0,00	6 439,06	0,00	0,00
Razem	4 841 606,76	29 640,00	6 439,06	100 928,32	4 763 879,38

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

Zmiany w stanie pozostałych rezerw w 2022 roku przedstawiają poniższe tabele:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 01.01.2022 roku	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na dzień 31.12.2022 roku
Rezerwa na sprawy sporne	5 980 025,85	0,00	0,00	1 350 952,85	4 629 073,00
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	232 052,50	0,00	0,00	49 597,80	182 454,70
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	25 400,00	0,00	0,00	1 760,00	23 640,00
Pozostałe rezerwy	20 839,06	0,00	0,00	14 400,00	6 439,06
Razem	6 258 317,41	0,00	0,00	1 416 710,65	4 841 606,76

38. Działalność w trakcie zaniechania.

Począwszy od roku 2015 Zarząd podjął decyzję o wycofaniu z działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego i skoncentrowanie wyłącznie na działalności deweloperskiej. W roku 2023 nie zaniechano żadnej działalności.

39. Informacje o rachunku przepływów pieniężnych

Informacje dotyczące wybranych pozycji rachunku przepływów pieniężnych przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Zmiany za 12 miesiące zakończone 31 grudnia 2023 roku	Zmiany za 12 miesiące zakończone 31 grudnia 2022 roku
Zmiana stanu rezerw wynikająca z rachunku przepływów pieniężnych	65 518,71	-1 529 436,81
– zmiana stanu wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	65 518,71	-1 529 436,81
Zmiana stanu zapasów	-78 326,00	2 643 185,34
– zmiana stanu wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	-78 326,00	2 643 185,34
Zmiana stanu należności	791 248,07	3 293 917,70
– zmiana stanu wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	791 248,07	3 293 917,70
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-1 675 606,09	-3 678 292,80
– zmiana stanu wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	-16 687 233,84	-10 272 854,49
– zmiana stanu kredytów	788 173,68	6 594 561,69
– zmiana wyceny wartości zobowiązań	14 223 454,07	0,00
Inne korekty	-18 551 897,83	1 966 768,38
– umorzone odsetki od kredytów	0,00	1 966 768,38
– zyski z umorzenia zobowiązań objętych postępowaniem układowym	-14 223 454,07	0,00
– zyski z umorzenia zobowiązań finansowych objętych postępowaniem układowym, w tym:	- 4 328 443,76	0,00
– z tytułu kredytów	-3 719 448,57	0,00
– z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych	-608 995,19	0,00

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

40. Instrumenty finansowe.

Spółka posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Pożyczki (krótkoterminowe)	0,00	8 103 847,15	0,00	8 103 847,15
Pożyczki (długoterminowe)	9 267 061,77	0,00	9 267 061,77	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	193 302,76	4 343 236,40	193 302,76	4 343 236,40
Należności handlowe	35 793,00	447 869,48	35 793,00	447 869,48

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Oprocentowane kredyty długoterminowe	0,00	3 721 255,10	0,00	3 721 255,10
Oprocentowane kredyty krótkoterminowe	0,00	788 173,69	0,00	788 173,69
Pożyczki długoterminowe	129 888,44	664 719,50	129 888,44	664 719,50
Pożyczki krótkoterminowe	55 724,31	55 724,30	55 724,31	55 724,30
Zobowiązania handlowe	364 092,20	16 842 410,73	364 092,20	16 842 410,73

Na dzień 31 grudnia 2023 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka nie posiadała środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania.

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych za rok 2023 rok przedstawia poniższa tabela:

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki udzielone	723 173,07	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33 694,97	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	0,00	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	1 888,44	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	0,00	0,00

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych za rok 2022:

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki udzielone	635 021,42	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	5 595,59	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	141,30	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	8 976,29	0,00

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

41. Zobowiązania warunkowe

Spółka „INTERBUD-LUBLIN” SA nie posiada zobowiązań warunkowych.

42. Zobowiązania inwestycyjne

Zarówno na dzień 31 grudnia 2023 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka nie posiadała zobowiązań dotyczących zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

43. Struktura zatrudnienia

Zatrudnienie w Spółce przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2022
Pracownicy umysłowi	7	8
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	0	0
Pracownicy młodociani	0	0
Razem	7	8

Średnie zatrudnienie w osobach i w etatach w 2023 roku przedstawiono poniżej:

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie	Przeciętne zatrudnienie
	w osobach	w etatach
Pracownicy umysłowi	7	6
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	0	0
Pracownicy młodociani	0	0
Razem	7	6

44. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych. Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku w skład jednostek powiązanych wchodziły wyłącznie jednostki powiązane kapitałowo:

- RUPES Spółka z o.o.,
- Interbud-Apartments Spółka z o.o.,
- Interbud-Construction Spółka z o.o. (dawniej: Interbud-Construction SA),
- WRP Inwestycje Spółka z o.o. (dawniej: Węglin Retail Park Spółka z o.o.),
- Apartments Inwestycje Spółka z o.o. (powiązanie pośrednie).

Jednostki powiązane osobowo:

- Serv& Coop Sp. z o.o.

Zestawienie transakcji z podmiotami powiązanymi w ramach Grupy Kapitałowej za 12 miesięcy zakończonych dnia 31.12.2023 roku przedstawia poniższa tabela.

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
RUPES Sp. z o.o.	30 000,00	0,00	4 712,77	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o.o.	30 000,00	0,00	93 136,16	0,00
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	18 000,00	0,00	558 461,57	0,00
Interbud-Construction Spółka z o.o.	108 000,00	0,00	2 888,49	1 888,44
Razem podmioty powiązane kapitałowo	186 000,00	0,00	659 198,99	1 888,44

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

Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym i otrzymanych od jednostek powiązanych na dzień 31 grudnia 2023 roku przedstawia poniższa tabela:

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Zaliczki otrzymane
RUPES Sp. z o.o.	4 920,00	38 706,63	341 712,77	0,00	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o.o.	0,00	0,00	771 377,70	55 724,31	0,00
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	1 230,00	0,00	7 364 067,18	0,00	0,00
Interbud-Construction Spółka z o.o.	29 643,00	0,00	0,00	129 888,44	691 056,91
Razem podmioty powiązane kapitałowo	35 793,00	38 706,63	8 477 157,65	185 612,75	691 056,91

Zestawienie transakcji z podmiotami powiązanymi w ramach Grupy Kapitałowej za 12 miesięcy zakończonych 31.12.2022 roku przedstawia poniższa tabela.

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
RUPES Sp. z o.o.	30 000,00	0,00	0,00	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o.o.	30 000,00	0,00	83 241,54	0,00
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	5 000,00	0,00	0,00	0,00
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	4 953 000,00	0,00	530 591,99	0,00
Interbud-Construction Spółka z o.o.	1 395 867,44	0,00	4 332,74	141,30
Razem podmioty powiązane kapitałowo	6 413 867,44	0,00	618 166,27	141,30

Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym i otrzymanych od jednostek powiązanych na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawia poniższa tabela:

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek
RUPES Sp. z o.o.	0,00	438 675,37	200 000,00	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o.o.	0,00	0,00	1 368 241,54	720 443,80
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	390 551,48	0,00	6 535 605,61	0,00
Interbud-Construction Spółka z o.o.	22 140,00	129 864,18	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane kapitałowo	412 691,48	568 539,55	8 103 847,15	720 443,80

Transakcje z podmiotami powiązanymi osobowo:

01.01.2023 – 31.12.2023 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Sp. z o.o.	7 082,80	135 160,92	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	7 082,80	135 160,92	0,00	0,00

01.01.2022 – 31.12.2022

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Sp. z o.o.	4 500,00	100 862,89	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	4 500,00	100 862,89	0,00	0,00

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

31.12.2023

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek
Serv&Coop Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	0,00	0,00	0,00	0,00

31.12.2022

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek
Serv&Coop Sp. z o.o.	615,00	0,00	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	615,00	0,00	0,00	0,00

45. Transakcje z udziałem Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

W roku 2023, tak jak w roku 2022 Spółka nie zawierała żadnych transakcji z członkami Zarządu ani Rady Nadzorczej.

46. Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej

Wyszczególnienie	Za 12 miesięcy 2023 roku	Za 12 miesięcy 2022 roku
Zarząd	385 000,00	352 000,00
Rada Nadzorcza, w tym łącznie z wynagrodzeniami z układu	183 833,19	182 405,35
Komitet Audytu	2 750,00	3 150,00
Razem	571 583,19	537 555,35

47. Emisja akcji

Spółka w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku oraz w całym 2022 roku nie dokonała emisji akcji. Emisja akcji nastąpiła w lutym 2024, co zostało opisane szerzej w notcie nr 48.

48. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 15 stycznia 2024 r. pomiędzy spółką zależną INTERBUD-CONSTRUCTION Sp. z o. (Zamawiający) oraz lokalną firmą budowlaną (Wykonawca) zawarta została umowa na wykonanie robót budowlanych (Umowa) polegających na wykonaniu stanu surowego budynku wielorodzinnego mieszkalnego z garażami podziemnymi wielostanowiskowymi, infrastrukturą i zagospodarowaniem w ramach Osiedla Lotników Etap 3, zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Józefa Franczaka „Lalka” (Inwestycja, w ramach Inwestycji ma powstać 36 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale usługowe, a Spółka rozpoczęła już ich sprzedaż przedwstępną. Termin zakończenia realizacji przedmiotu Umowy został ustalony przez strony na III kwartał 2024 roku, a wynagrodzenie Wykonawcy za jego zrealizowanie wynosi ok. 5,7 mln zł netto. Zamawiający zamierza finansować Inwestycję z kredytu bankowego oraz ze środków własnych. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 3/2024.

W dniu 18 stycznia 2024 r. spółka zależna INTERBUD-CONSTRUCTION Sp. z o.o. podpisała z Bankiem Spółdzielczym Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku umowę kredytową na kwotę 1,5 mln zł z przeznaczeniem na bieżącą działalność Spółki Zależnej, a w szczególności na zakup nieruchomości będących w planach zabudowy Spółki Zależnej. Umowa kredytu przewiduje okres spłaty zadłużenia do dnia 31 grudnia 2025 r. Oprocentowanie kredytu zostało ustalone na poziomie WIBOR 3M powiększone o marżę Banku. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonego kredytu stanowi: weksel własny in blanco z deklaracją wystawiony przez Spółkę Zależną, oraz hipoteka umowna do

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

kwoty 2,5 mln zł na nieruchomości będącej własnością spółki spoza Grupy Kapitałowej Interbud Lublin, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej z ww. nieruchomości na rzecz Banku oraz pełnomocnictwo do rachunków Spółki Zależnej prowadzonych przez Bank. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 3/2024.

W dniu 8 lutego 2024 roku spółka zależna Interbud – Apartments zawarła umowę przyrzeczoną sprzedaży trzech działek położonych w Wólce Lubelskiej o łącznej powierzchni ok. 0,09 ha ww. za cenę za cenę ok 0,8 mln zł netto. Spółka informowała o ww. umowie w raportach bieżących nr 29/2023 oraz nr 3/2024.

W dniu 9 lutego 2024 r. spółka zależna WRP Inwestycje sp. z o.o. (wcześniejsza nazwa Węglin Retail Park sp. z o.o.) zawarła z trzema osobami fizycznymi niepowiązanymi kapitałowo oraz osobowo ze spółkami Grupy Kapitałowej Emitenta (Sprzedający), przedwstępną umowę (Umowa Przedwstępna) zakupu działki położonej w Lublinie o powierzchni ok. 0,52 ha za łączną cenę ok. 1,6 mln zł brutto, na której Spółka Zależna będzie prowadzić nową inwestycję mieszkaniową. Kupujący zapłacił sprzedającemu kwotę łącznie 0,3 mln zł tytułem zadatku a umowa przyrzeczona sprzedaży ww. nieruchomości zostanie zawarta do dnia 30 czerwca 2024 r. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 7/2024.

W dniu 20 lutego 2024 r. spółka zależna Apartments Inwestycje sp. z o.o. zawarła łącznie z dziesięcioma osobami fizycznymi niepowiązanymi kapitałowo oraz osobowo ze spółkami Grupy Kapitałowej Emitenta (Sprzedający), dwie umowy zakupu działki położonej w Lublinie o powierzchni ok. 0,14 ha za łączną cenę ok. 0,6 mln zł brutto, na której Spółka Zależna zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 7/2024.

W dniu 20 lutego 2024 r. zostały zawarte 3 oddzielne umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych między spółkami Grupy Kapitałowej Interbud Lublin o łącznej wartości ok. 3,5 mln zł netto.

1. Spółka zależna od Emitenta Apartments Inwestycje sp. z o.o. (Apartments Inwestycje) zawarła z Interbud Lublin S.A. (Sprzedający 1), umowę (Umowa 1) zakupu działki położonej w Lublinie (Nieruchomość I) o powierzchni ok. 0,075 ha za łączną cenę ok. 0,4 mln zł netto tj. 0,5 mln zł brutto, na której Apartments Inwestycje zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową [Inwestycja].
2. Dodatkowo Apartments Inwestycje zawarła z Interbud Construction sp. z o.o. (Sprzedający 2), umowę (Umowa 2) zakupu działki położonej w Lublinie (Nieruchomość II) o powierzchni ok. 0,16 ha za łączną cenę ok. 0,88 mln zł netto tj. 1,1 mln zł brutto, na której Apartments Inwestycje zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową [Inwestycja].
3. Jednocześnie spółka WRP Inwestycje sp. z o.o. (WRP Inwestycje, dawniej jako Węglin Retail Park sp. z o.o.) zawarła ze Sprzedającym 2, umowę (Umowa 3) zakupu 6 działek położonych w Lublinie (Nieruchomości III) o powierzchni łącznie ok. 0,5,67 ha za łączną cenę ok. 2,26 mln zł netto tj. 2,79 mln zł brutto, na której WRP Inwestycje zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową [Inwestycja].

Spółka informowała o ww. umowach raportem bieżącym nr 7/2024.

W dniu 20 lutego 2024 r. zarząd Interbud Lublin SA podjął uchwałę spółki pod firmą: „INTERBUD-LUBLIN” S.A. z siedzibą w Lublinie w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 10/2024.

W dniu 27 lutego 2024 r. spółka zależna od Emitenta WRP Inwestycje sp. z o.o. zawarła łącznie z pięcioma osobami fizycznymi niepowiązanymi kapitałowo oraz osobowo ze spółkami Grupy Kapitałowej Emitenta (Sprzedający), umowę zakupu dwóch nieruchomości gruntowych położonych w Lublinie o łącznej powierzchni ok. 0,75 ha za łączną cenę ok. 3,1 mln zł brutto, na której Spółka Zależna zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 11/2024.

W dniu 29 lutego 2024 r., powziął informację o objęciu w ramach subskrypcji prywatnej przez łącznie 16 podmiotów 3.260.000 akcji zwykłych, na okaziciela, serii F, o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Wszystkie akcje serii F zostały objęte w zamian za wkład pieniężny wynoszący 1,50 zł za jedną akcję, łącznie za kwotę 4,89 mln zł. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 14/2024.

W dniu 12 marca 2024 r. Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmiany Statutu Spółki, dokonanej na podstawie uchwały Zarządu Spółki nr 1/02/2024 z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału

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

docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki objętej protokołem notarialnym rep A nr 861/2024. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 18/2024.

W dniu 11 kwietnia 2024 r. pomiędzy spółką zależną Emitenta tj. WRP Inwestycje Sp. z o.o., a Gminą Lublin, została zawarta umowa na realizację przebudowy drogi powiatowej ul. J. Franczaka „Lalka” w Lublinie (Umowa) w związku koniecznością zapewnienia obsługi komunikacyjnej związanej z zamiarem realizacji przez Inwestora inwestycji polegającej na budowie inwestycji deweloperskiej o handlowej nazwie „Zielony Felin”. Etap tej inwestycji zakłada budowę 2 budynków wielorodzinnych, w których znajdować się będzie łącznie 147 lokali mieszkalnych o planowanym PUM około 6500m². Spółka Zależna zakłada uzyskać pozwolenie na ten projekt w III kwartale 2024 r. i rozpocząć inwestycje w ramach prac budowlanych na koniec 2024 r. Rozliczenie 1 etapu Grupa Kapitałowa Emitenta zakłada dokonać w I półroczu 2026 r. Zgodnie z Umową Inwestor zobowiązał się do przebudowy istniejącej drogi oraz budowie drogi gminnej (Inwestycja drogowa) co zostanie wykonane przez Spółkę Zależną własnym staraniem i na własny koszt. Wartość Umowy wynosi ok. 3 mln PLN. Termin realizacji przedmiotu Umowy został wyznaczony jako termin przed uzyskaniem przez Inwestora pozwolenia na użytkowanie pierwszego budynku z ww. inwestycji deweloperskiej, nie później jednak niż do dnia 31 grudnia 2026 r. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 21/2024.

49. Informacje o umowie z firmą audytorską

W dniu 21 czerwca 2022 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru spółki Misters Auditor Adviser Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, do przeprowadzenia przeglądów śródrocznych sprawozdania finansowego „INTERBUD-LUBLIN” SA i Grupy Kapitałowej „INTERBUD-LUBLIN” SA oraz badania jednostkowego sprawozdania finansowego INTERBUD-LUBLIN SA i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej „INTERBUD-LUBLIN” SA oraz sprawozdania o wynagrodzeniach za lata 2022 - 2023.

Wynagrodzenie firmy audytorskiej za 2022 i 2023 roku przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie w zł (netto)	Rok 2023	Rok 2022
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	49 400,00	49 400,00
Wynagrodzenie za przegląd półrocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	25 300,00	25 300,00
Wynagrodzenie za badanie sprawozdania o wynagrodzeniach	4 500,00	4 500,00
Razem	79 200,00	79 200,00

Zarząd informuje, że firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniają 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.

Spółka 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.

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

50. Sprawy sporne i sądowe**Sprawy przeciwko „INTERBUD-LUBLIN” SA:**

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1.	Waldemar Kabala Walted <u>Pozwany:</u> „INTERBUD LUBLIN” SA	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 ¹ § 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. Interbud Lublin posiada utworzoną rezerwę na ewentualne zobowiązanie w związku z roszczeniem powoda.
2.	RWD Sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> „INTERBUD LUBLIN” SA	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 zasądzone 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. W dniu 20 grudnia 2022 r. Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną wniesioną przez powoda i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5400, 00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. (Wyrok ten wpłynął do spółki w sierpniu 2023 r.),
3.	SLX sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> 1. UMCS, 2. „INTERBUD LUBLIN” SA	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. Odroczone sprawa bez terminu, dopuszczono dowód z opinii biegłego. Sprawa w toku. Wyrok Sądu I Instancji został wydany w dniu 14 grudnia

(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.
	3. K2 Instalacje Sp. z o.o. – solidarnie.				2022 r. Uznano częściowo powództwo wobec Interbud Lublin, solidarnie z UMCS i K2 Instalacje Sp. z o.o. do kwoty 210.749,63 oraz koszty w wysokości 31.661,90. W pozostałym zakresie powództwo oddalono. Interbud Lublin SA złożyła wniosek o uzasadnienie wyroku celem złożenia apelacji. Strona powodowa oraz pozwani – UMCS oraz Interbud Lublin złożyli apelację. Strona powodowa domagała się zwiększenia kwoty solidarnej odpowiedzialności, zaś pozwani oddalenia. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN za I półrocze 2023 roku Strona 35 z 59 L.p. Strony postępowania Data /Organ/ Sygn. akt Przedmiot sporu Wartość przedmiotu sporu w zł Stanowisko w sprawie. powództwa w stosunku do nich. Termin wydania orzeczenia zaplanowany na dzień 6 lipca 2023 r. W dniu 6 lipca 2023 r. doszło do zmiany wyroku poprzez zwiększenie kwoty należnej powodowej spółce od pozwanych – solidarnie – z kwoty 210 749,63 zł. do kwoty 273 528,94 oraz zasądzenia kosztów solidarnie na rzecz powódki w kwocie 48.545,51 zł. W dniu 19 września 2023 strony zawarły ugodę, zgodnie z którą Emitent zapłaci na rzecz SLX sp. z o.o. kwotę 50.431,00 zł.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe przedstawił Zarząd „INTERBUD-LUBLIN” SA

Lublin, dnia 17 kwietnia 2024 roku

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych