



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN
w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku
(zawiera informacje nt. działalności Jednostki Dominującej za ww. okres)

Lublin

data publikacji – 31 marca 2023 roku

Spis treści

1	List Prezesa Zarządu.....	5
2	Wybrane dane finansowe.....	6
2.1	Dane skonsolidowane	6
2.2	Dane jednostkowe Interbud – Lublin S.A.	7
2.3	Zasady przeliczeń wybranych danych finansowych	8
3	Informacje o Grupie Kapitałowej Interbud-Lublin	8
3.1	Opis organizacji Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.....	8
3.2	Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin.....	9
3.2.1	Jednostka dominująca.....	9
3.2.2	Jednostki zależne	9
3.3	Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej.....	11
3.4	Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej.....	11
3.5	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Jednostki Dominującej i jego Grupy Kapitałowej.....	12
4	Informacja o działalności Spółki i Grupy w okresie sprawozdawczym.....	13
4.1	Informacja o rynkach zbytu oraz źródłach zaopatrzenia	13
4.1.1	Odbiorcy	13
4.1.2	Dostawcy	13
4.2	Informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej.....	13
4.3	Informacja o istotnych transakcjach zawartych z podmiotami powiązanymi.....	13
4.4	Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2022 roku poręczeniach i gwarancjach	13
4.5	Informacje o kredytach i pożyczkach.....	14
4.6	Istotne zdarzenia, które miały miejsce w okresie sprawozdawczym mające wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej.....	17
5	Sytuacja finansowa	21
5.1	Grupa Kapitałowa	21
5.1.1	Wyniki za 2022 rok	21
5.1.2	Wyniki segmentów działalności.....	22
5.1.3	Struktura aktywów i pasywów.....	23
5.1.4	Przepływy pieniężne	25
5.2	Jednostka Dominująca – Interbud - Lublin S.A.	26
5.2.1	Wyniki za 2022 rok	26
5.2.2	Struktura aktywów i pasywów.....	27
5.2.3	Przepływy pieniężne	28
5.3	Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej w danym roku obrotowym.....	29
5.4	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za 2022 rok....	29
5.5	Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi.....	29
5.6	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	29
5.7	Wykorzystanie środków z emisji	30
5.8	Prognozy wyników finansowych	30
5.9	Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym oraz wartościowym	30
6	Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej	30

6.1	Opis perspektyw rozwoju.....	30
6.2	Strategia Grupy.....	32
6.3	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki i Grupy	34
6.3.1	Czynniki zewnętrzne	34
6.3.2	Czynniki wewnętrzne.....	34
6.4	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń oraz stopnia, w jakim Grupa Kapitałowa jest na nie narażona.....	35
6.4.1	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Grupa prowadzi działalność.....	35
6.4.2	Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki i Grupy	36
6.4.3	Identyfikacja ryzyka finansowego	37
6.4.4	Ryzyko rynkowe.....	37
6.4.5	Ryzyko kredytowe.....	37
6.4.6	Ryzyko utraty płynności	38
7	Pozostałe informacje	38
7.1	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.	38
7.2	Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	42
7.3	Informacje o firmie audytorskiej badającej sprawozdania finansowe	42
7.4	Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	43
7.5	Prace badawczo – rozwojowe.....	43
7.6	Zatrudnienie	43
7.7	Działalność sponsoringowa lub charytatywna	44
7.8	Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych za 2022 rok.....	44
8	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w 2022 roku.....	44
8.1	Odstąpienie od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego	44
8.2	Opis głównych cech stosowanych systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem	48
8.3	Akcje i akcjonariat.....	49
8.3.1	Kapitał zakładowy	49
8.3.2	Akcjonariat.....	50
8.3.3	Akcje własne.....	50
8.3.4	Umowy dotyczące akcjonariuszy i obligatariuszy	51
8.4	Władze Jednostki Dominującej.....	51
8.4.1	Zarząd	51
8.4.2	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień	52
8.4.3	Rada Nadzorcza	53
8.4.4	Opis działania Rady Nadzorczej	55
8.4.5	Komitety wewnętrzne	55
8.5	Akcje Emitenta posiadane przez osoby zarządzające i nadzorujące	60
8.6	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.....	60
8.7	Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu oraz przenoszenia prawa własności akcji	60
8.8	Opis zasad zmiany statutu Jednostki Dominującej.....	61
8.9	Sposób działania Walnego Zgromadzenia Jednostki Dominującej	61
8.9.1	Uprawnienia akcjonariuszy	62
8.9.2	Zasadnicze uprawnienia Walnego Zgromadzenia.....	63
9	Oświadczenia osób zarządzających.....	63

9.1	Informacja Zarządu w sprawie firmy audytorskiej badającej sprawozdania finansowe	63
9.2	Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdań finansowych	64
	Podpis osoby zarządzającej	64
	Kontakt do jednostki dominującej	64

1 List Prezesa Zarządu

Szanowni Państwo,

Zwracając się do obecnych i potencjalnych Akcjonariuszy Spółki, jak i wszystkich zainteresowanych losami spółki Interbud - Lublin SA, chciałbym w bardzo skondensowanej formie, podsumować Państwu najważniejsze wydarzenia zakończonego roku obrotowego.

Rok 2022 był kolejnym, bardzo istotnym okresem, z punktu widzenia losów Spółki i powodzenia prowadzonego procesu restrukturyzacji. Zrealizowano kolejne płatności rat układowych dla wierzycieli zakwalifikowanych do grup II i III, pomiędzy Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. a Spółką została zawarta umowa zwolnienia z długu, zgodnie którą Bank zwolnił Spółkę z roszczenia o zapłatę odsetek w kwocie 1,9 mln zł oraz oświadczył, iż wyczerpane zostały wszelkie roszczenia pomiędzy stronami wynikające z zawartego Porozumienia.

Zagrożenie epidemiologiczne związane z koronawirusem Covid 19 nie miało istotnego wpływu, na prowadzoną przez spółkę Interbud Construction Sp. z o.o. działalność operacyjną. W 2022 r. podpisano umowy przeniesienia własności wszystkich mieszkań drugiego etapu inwestycji Osiedle Lotników, na lubelskim Felinie, co zapewniło dużą stabilność finansową całej Grupy Kapitałowej Interbud Lublin.

Wspomniane powyżej zdarzenia bardzo pozytywnie wpłynęły na sytuację finansową Spółki i w praktyce całkowicie zminimalizowały ryzyko niepowodzenia prowadzonego procesu restrukturyzacji, nawet w obliczu nowych zagrożeń i ryzyk przede wszystkim wojny w sąsiedniej Ukrainie, ale i niekorzystnych zjawisk gospodarczych w postaci bardzo wysokiej inflacji, dla której wojna jest dodatkowym impulsem pogłębiającym jej skalę. Bezpośrednim skutkiem inflacji była seria, podwyżek stóp procentowych, co znacząco podniosło koszty oprocentowania kredytów i ograniczyły ich dostępność. Rosnące stopy procentowe ograniczyły aktywność klientów wspomagających się kredytami hipotecznymi co spowodowało bardzo istotne zahamowanie sprzedaży nowych mieszkań na terenie całego kraju, natomiast Interbud Lublin S.A. nie rozpoczął w okresie II kw. 2022-I kw. 2023 r. żadnej nowej inwestycji. W zaistniałej sytuacji, pomimo uzyskania pozwolenia na budowę przez spółkę Interbud Apartments Sp. z o.o., na projekt budowy zespołu bliźniaczych domów jednorodzinnych w Wólce pod Lublinem – Spółka wstrzymuje się z rozpoczynaniem inwestycji, oczekując na symptomy poprawy koniunktury. W przypadku kolejnych inwestycji trwają prace związane z ich przygotowaniem od strony projektowej czy koniecznych formalności. Zarząd szacuje, że w czasie potrzebnym na zakończenie tych prac przygotowawczych powinna nastąpić poprawa koniunktury, co ułatwi podjęcie decyzji o rozpoczęciu procesów inwestycyjnych. Ponadto Zarząd dąży do dywersyfikacji rynków działania Spółki, rozszerzając je o potencjalne inwestycje na terenie Warszawy dla której to inwestycji podpisana została warunkowa umowa przedwstępna nabycia zabudowanej nieruchomości gruntowej i planowane jest przeprowadzenie jej rozbiórki i budowa nowego budynku.

Zarząd stara się analizować obecną sytuację rynkową panującą w sektorze deweloperskim i zamierza uruchamiać kolejne projekty deweloperskie w odstępach czasowych, aby racjonalnie wprowadzać nowe produkty do oferty sprzedażowej. Nie mniej jednak pomimo dużej niepewności na rynku, wywołanej wspomnianymi wyżej czynnikami, sytuacja spółek z Grupy Kapitałowej pozwala na elastyczne reagowanie i dostosowanie strategii działania do zmieniającego się dynamicznie otoczenia rynkowego.

Potwierdzeniem zasygnalizowanych tutaj stwierdzeń i ich finansowym odzwierciedleniem, są publikowane sprawozdania, do których lektury i analizy serdecznie zachęcam.

Z wyrazami szacunku,
Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu Interbud-Lublin S.A.
Interbud-Lublin S.A.

2 Wybrane dane finansowe

2.1 Dane skonsolidowane

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		2022	2021	2022	2021
	Działalność kontynuowana				
I.	Przychody netto ze sprzedaży	48 678,71	23 018,75	10 383,02	5 028,67
II.	Koszty działalności operacyjnej	38 848,28	19 030,55	8 286,22	4 157,41
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	9 830,44	3 988,20	2 096,80	871,26
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 717,30	2 906,92	1 006,19	635,05
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 447,60	2 504,06	1 375,25	547,04
VI.	Zysk (strata) netto	5 307,83	3 359,98	1 132,14	734,02
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	14 201,62	-2 913,25	3 029,16	-636,43
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	40,00	14 726,72	8,53	3 217,20
IX.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-14 878,83	-11 219,65	-3 173,61	-2 451,04
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	-637,21	593,82	-135,91	129,73

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-12-2022	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2021
I	Aktywa trwałe	1 805,41	2 016,12	384,96	438,34
II	Aktywa obrotowe	23 315,92	61 877,03	4 971,52	13 453,28
III.	Aktywa razem	25 121,32	63 893,14	5 356,47	13 891,63
IV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	29 116,37	73 196,02	6 208,31	15 914,25
V.	Zobowiązania długoterminowe	3 843,34	13 521,32	819,49	2 939,80
VI.	Zobowiązania krótkoterminowe	25 273,03	59 674,69	5 388,82	12 974,45
VII.	Kapitał własny	-3 995,05	-9 302,87	-851,84	-2 022,63
VIII.	Kapitał zakładowy	701,60	701,60	149,60	152,54
IX.	Pasywa, razem	25 121,32	63 893,14	5 356,47	13 891,63
X.	Ilość akcji (w tys szt.)*	7016	7016	7016	7016
XII.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	0,76	0,48	0,16	0,10
XII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	0,76	0,48	0,16	0,10
XIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	-0,57	-1,33	-0,12	-0,29
XIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	-0,57	-1,33	-0,12	-0,29
XV.	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)	0,00	0,00	0,00	0,00

2.2 Dane jednostkowe Interbud – Lublin S.A.

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		2022	2021	2022	2021
	Działalność kontynuowana				
I.	Przychody netto ze sprzedaży	6 420,94	12 211,90	1 369,57	2 667,81
II.	Koszty działalności operacyjnej	3 764,77	9 563,54	803,01	2 089,25
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 656,17	2 648,36	566,55	578,56
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 178,93	4 738,99	251,46	1 035,28
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 914,18	1 265,31	834,88	276,42
VI.	Zysk (strata) netto	3 755,37	1 717,34	801,01	375,17
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 183,14	10 973,15	465,66	2 397,19
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6 984,71	4 110,83	1 489,82	898,05
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-5 479,23	-18 373,09	-1 168,70	-4 013,78
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	3 688,62	-3 289,10	786,77	-718,54

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-12-2022	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2021
I	Aktywa trwałe	6 455,15	6 768,07	1 376,39	1 471,51
II	Aktywa obrotowe	16 918,26	25 497,97	3 607,38	5 543,76
III.	Aktywa razem	23 373,41	32 266,04	4 983,78	7 015,27
IV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	27 274,99	39 922,99	5 815,69	8 680,04
V.	Zobowiązania długoterminowe	4 552,96	5 515,68	970,80	1 199,22
VI.	Zobowiązania krótkoterminowe	22 722,04	34 407,31	4 844,89	7 480,83
VII.	Kapitał własny	-3 901,58	-7 656,95	-831,91	-1 664,77
VIII.	Kapitał zakładowy	701,60	701,60	149,60	152,54
IX.	Pasywa, razem	23 373,41	32 266,04	4 983,78	7 015,27
X.	Ilość akcji (w tys szt.)*	7 016	7 016	7 016	7 016
XII.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	0,54	0,24	0,11	0,05
XII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	0,54	0,24	0,11	0,05
XIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	-0,56	-1,09	-0,12	-0,23
XIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	-0,56	-1,09	-0,12	-0,23
XV.	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)	0,00	0,00	0,00	0,00

2.3 Zasady przeliczeń wybranych danych finansowych

Dane finansowe zaprezentowane powyżej zostały przeliczone na euro wg następujących zasad:

- poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone zostały według kursu ogłoszonego przez NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. 30 grudnia 2022 roku (1 EUR = 4,6899 PLN) i na dzień 31 grudnia 2021 roku (1 EUR = 4,5994);
- poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczone zostały po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez NBP na ostatni dzień każdego z miesięcy w danym okresie sprawozdawczym tzn. dla okresu 1 stycznia - 31 grudnia 2022 roku (1 EUR = 4,6883 PLN) oraz dla okresu 1 stycznia - 31 grudnia 2021 roku (1 EUR = 4,5775 PLN).

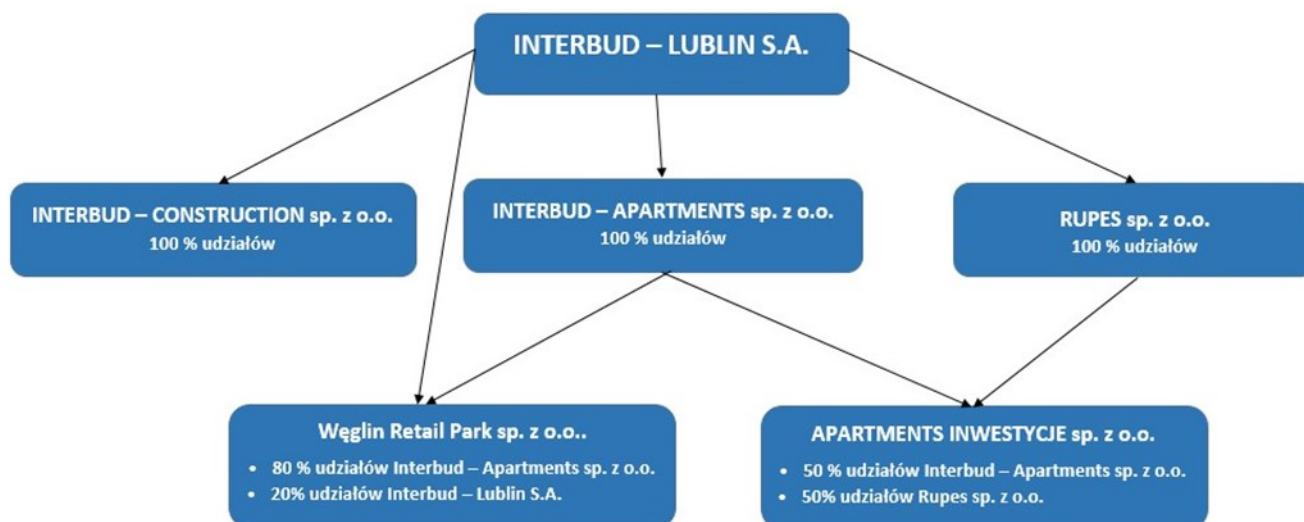
3 Informacje o Grupie Kapitałowej Interbud-Lublin

3.1 Opis organizacji Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

Powiązania kapitałowe

Na dzień rozpoczęcia okresu sprawozdawczego tj. 1 stycznia 2022 roku INTERBUD-LUBLIN S.A. (dalej jako: Emitent, Spółka, Jednostka Dominująca) tworzył Grupę Kapitałową wraz z pięcioma podmiotami zależnymi tj. spółką RUPES Sp. z o.o., INTERBUD-CONSTRUCTION Sp. z o.o., INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o., WĘGLIN RETAIL PARK Sp. z o.o. oraz APARTMENTS INWESTYCJE Sp. z o.o. Wszystkie spółki zależne podlegały konsolidacji metodą pełną.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa Kapitałowa Interbud Lublin składała się z następujących podmiotów:



Emitent posiada również 300 akcji imiennych uprzywilejowanych co do głosu w spółce Lubelski Rynek Hurtowy S.A. w Lublinie. Posiadany przez Spółkę udział stanowi 0,05% kapitału zakładowego, co uprawnia do 0,1% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki.

Spółka Zależna od Emitenta – Interbud Construction sp. z o.o. wraz z zawarciem Umowy pożyczki z TFC Fundusz Venture Capital S.A. nabyła 14.000 udziałów ww. podmiotu za łączną kwotę 0,02 mln zł. Udział Spółki Zależnej w TFC Fundusz Venture Capital S.A. stanowi ok. 0,5% kapitału zakładowego/ogólnej liczbie głosów w tym podmiocie.

Największą grupę inwestycji długoterminowych stanowią nieruchomości gruntowe składające się na „bank ziemi”.

Poza pozycjami wymienionymi powyżej Grupa Kapitałowa nie posiada istotnych inwestycji w tym inwestycji kapitałowych.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta nie posiadały oddziałów/zakładów.

3.2 Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin

3.2.1 Jednostka dominująca

Nazwa: „INTERBUD-LUBLIN” S.A.

Siedziba: Al. Racławickie 8 lok 39, 20-037 Lublin

Telefon: +48 81 746 34 07

Telefax: +48 81 746 44 65

Pocztą elektroniczną: info@interbud.com.pl

Strona internetowa: www.interbud.com.pl

Rejestracja: Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (obecnie VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku) pod numerem KRS 0000296176, w dniu 31 grudnia 2007 r.

3.2.2 Jednostki zależne

3.2.2.1 RUPES Sp. z o.o.

RUPES Sp. z o.o. (RUPES) została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000251107 w dniu 15 lutego 2006 r. Początkowo Spółka zajmowała się obrotem nieruchomościami. Jedynym zadaniem inwestycyjnym realizowanym przez RUPES była budowa budynku biurowego, który jest położony na działkach przy ul. Żwirki i Wigury oraz Alejach Racławickich (Śródmieście) w Lublinie. Wzniesiony budynek ma charakter usługowo-mieszkalny z trzypoziomowym garażem podziemnym. Wraz ze sprzedażą w kwietniu 2022 r. ostatniego lokalu w ww. budynku biurowym Spółka zakończyła działalność związaną z jego komercjalizacją. Emitent planuje powierzyć spółce realizację części inwestycji deweloperskich Grupy Kapitałowej. W sierpniu 2022 r. Rupes zawarł przedwstępną warunkową umowę nabycia zabudowanej nieruchomości gruntowej w postaci działki o powierzchni ok. 0,06 ha zlokalizowanej w Warszawie, na której planuje prowadzić nową inwestycję mieszkaniową.

3.2.2.2 INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o. i INTERBUD-CONSTRUCTION sp. z o.o.

Emitent realizuje inwestycje kapitałowe przez spółki celowe, które odpowiadają za poszczególne inwestycje mieszkaniowe i komercyjne. W 2014 r. utworzone zostały spółki zależne INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o. oraz INTERBUD-CONSTRUCTION Sp. z o.o.

Kapitał zakładowy spółki zależnej INTERBUD-CONSTRUCTION sp. z o.o. wynosi 4.243 tys. zł. Emitent posiada 100% udziałów w tym podmiocie. Spółka w 2019 roku zakończyła projekty deweloperskie Osiedle Nowy Felin oraz Osiedle Botanik 4. W 2022 roku Spółka koncentrowała się na zrealizowaniu projektu deweloperskiego w Lublinie pn. Osiedle Lotników. Realizacja I Etapu (budynek B3) i II Etapu (budynek B1 i B2) została zakończona.

Spółka Interbud Construction Sp. z o.o., jest na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę na nowopozyskanych działkach w drodze zamiany gruntów z Miastem Lublin usytuowanych w pobliżu ul. Franczaka-Lalka w dzielnicy Felin, Pierwszym planowanym do realizacji projektem jest budowa trzeciego etapu Osiedla Lotników Spółka jest posiadaczem jednej z dwóch działek, na których będzie realizowana inwestycja. Na zakup drugiej działki Spółka posiada zawartą umowę przedwstępną, która zostanie zrealizowana po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Obecnie Spółka posiada zatwierdzoną koncepcję architektoniczną, według której przygotowywana jest dokumentacja do pozwolenia na budowę. W ramach inwestycji ma powstać 36 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale usługowe.

Drugim projektem, który zakłada realizować Interbud Construction Sp. z o.o., jest Osiedle Lotników etap 4., położony przy ul. Urbanowicza. Spółka posiada już zakupione dwie działki i zawarła umowę przedwstępną na zakup trzeciej. Spółka ma już opracowaną koncepcję architektoniczną na realizację niniejszej inwestycji, obecnie zbiera warunki przyłączeniowe na poszczególne media. Rozpoczęcie realizacji i uruchomienia sprzedaży niniejszej inwestycji, Interbud Construction uwarunkowuje od zaangażowania sprzedażowego etapu 3.

Kapitał zakładowy spółki zależnej INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o. wynosi 1.305 tys. zł. Emitent posiada 100% udziałów w tym podmiocie. Spółka realizowała projekt deweloperski pn. Osiedle Brzozy III. W sprawozdaniu Zarządu za trzeci kwartał 2021 r. Spółka informowała o planach rozpoczęcia budowy kompleksu budynków mieszkalnych zlokalizowanych w Zamościu. Jednakże ze względu na sytuację geopolityczną Spółka ostrożnościowo podjęła decyzję o zawieszeniu ww. projektu. W roku 2022 Spółka informowała o planach rozpoczęcia inwestycji pod nazwą Twins Garden, która zakłada budowę nowoczesnych i komfortowych domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. Inwestycja zlokalizowana jest na północno-wschodniej granicy z Lublinem – w miejscowości Wólka. Spółka otrzymała decyzję w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jednak w zaistniałej sytuacji gospodarczej tj. ograniczenia aktywności klientów wspomagających się kredytami hipotecznymi co spowodowało bardzo istotne zahamowanie sprzedaży nowych mieszkań na terenie całego kraju, Spółka wstrzymuje się z rozpoczynaniem inwestycji, oczekując na symptomy poprawy koniunktury

Drugą inwestycją, przy której toczą się prace przygotowawcze w spółce Interbud Apartments, jest budowa budynku wielorodzinnego budynku mieszkalnego, przy ulicy Relaksowej w Lublinie. Termin realizacji uzależniony jest od zakończenia zaawansowanego procesu zmiany obowiązującego planu zabudowy. W ramach tej inwestycji powstanie wielorodzinny budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej ponad 3500 m. kw.

3.2.2.3 Apartments Inwestycje sp. z o.o. i Węglin Retail Park sp. z o.o.

Spółka Apartments Inwestycje sp. z o.o. została założona 24 lipca 2020 r. a udiały w niej posiadają w równych częściach Interbud - Apartments sp. z o.o. oraz Rupes sp. z o.o. Spółka ma zajmować się realizacją części inwestycji deweloperskich Grupy Kapitałowej w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Z dniem 01 stycznia 2023 r. Zarząd spółki Apartments Inwestycje sp. z o.o. zdecydował o zawieszeniu wykonywania działalności gospodarczej przez spółkę na okres 24 miesięcy, tj. od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2024 r.

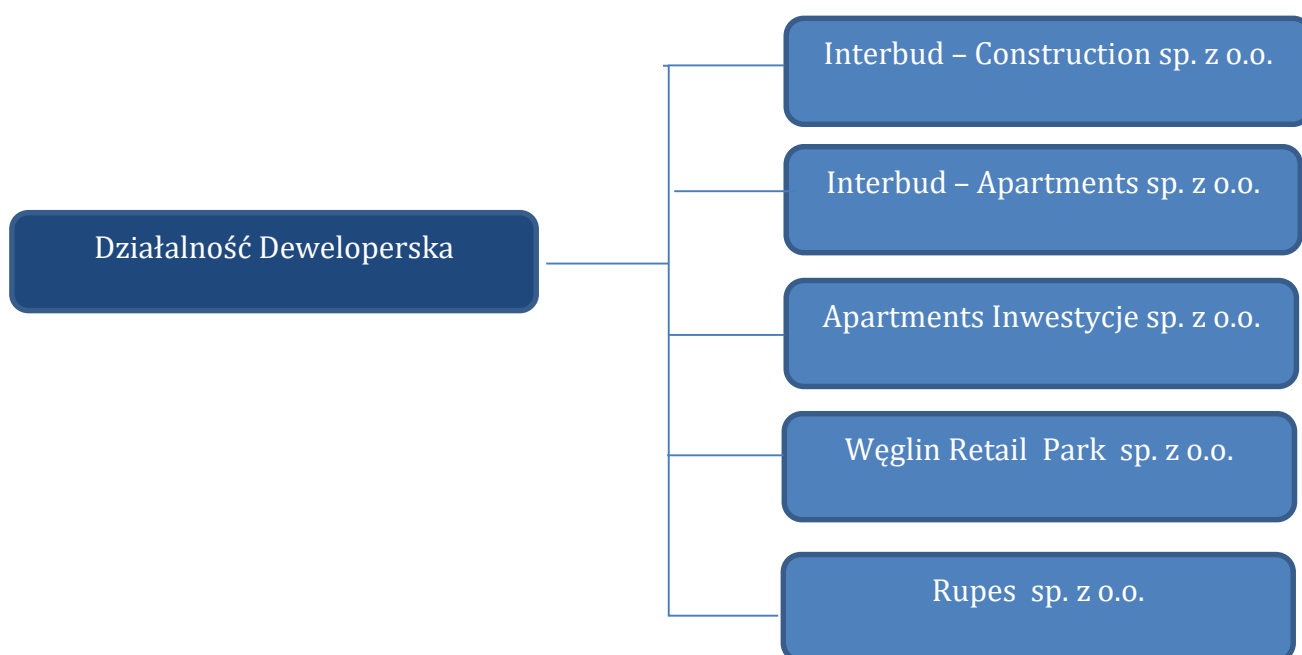
Spółka Węglin Retail Park sp. z o.o. w której 20% udziałów posiada Emitent a 80% udziałów posiada spółka Interbud - Apartments sp. z o.o. powstała dniu 30 lipca 2020 r. Spółka planuje realizację części inwestycji deweloperskich Grupy Kapitałowej Interbud Lublin. Spółka w styczniu 2022 r. sprzedała komercjalizowaną wcześniej przez siebie inwestycję pn. Węglin Retail Park. Spółka planuje realizację części inwestycji deweloperskich Grupy Kapitałowej Interbud Lublin.

3.3 Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej

W okresie sprawozdawczym, poza informacjami zamieszczonymi powyżej nie miały miejsca żadne zmiany w obrębie Grupy Kapitałowej oraz w przedsiębiorstwie Emitenta.

3.4 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

Jednostka Dominująca koncentruje swoją działalność na obsłudze celowych spółek zależnych prowadzących działalność deweloperską na terenie województwa lubelskiego. INTERBUD-CONSTRUCTION sp. z o.o. w 2022 roku prowadziła realizację projektu deweloperskiego Osiedle Lotników. Przedmiotem działalności spółki zależnej RUPES w 2022 r. była komercjalizacja powierzchni nieruchomości budynku biurowego, który zlokalizowany jest w Lublinie przy ul. Żwirki i Wigury. Wraz ze sprzedażą w kwietniu 2022 r. ostatniego lokalu w ww. budynku biurowym Spółka zakończyła działalność związaną z jego komercjalizacją, a w związku z zawarciem przedwstępnej warunkowej umowy nabycia zabudowanej nieruchomości gruntowej w postaci działki o powierzchni ok. 0,06 ha zlokalizowanej w Warszawie, spółka Rupes planuje prowadzić nową inwestycję deweloperską. W 2022 roku spółka Węglin Retail Park sp. z o.o. zajmowała się komercjalizacją części inwestycji deweloperskich Grupy Kapitałowej w szczególności budową Retail Parku przy ul. Jana Pawła II, al. Krasinieckiej oraz ul. Gęsiej. (Emitent przypomina iż w dniu 18 stycznia 2022 r. cała nieruchomość została sprzedana i na Kupującego zostały przeniesione wszelkie prawa i obowiązki wynikające z zawartych wcześniej przez Spółkę umów najmu i przedwstępnej umowy sprzedaży lokali znajdujących się w Inwestycji, umowy na wykonanie projektu budowlano – wykonawczego Inwestycji oraz umowy na wykonanie robót budowlanych w zakresie Inwestycji i częściowej infrastruktury komunikacyjnej w rejonie Inwestycji). Podsumowując zarówno na koniec okresu sprawozdawczego, jak i na dzień publikacji niniejszego raportu Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN prowadziła swoją działalność operacyjną w formie działalności deweloperskiej.



3.5 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Jednostki Dominującej i jego Grupy Kapitałowej

W 2022 roku, poza informacjami zamieszczonymi w pkt 3.2 powyżej nie wystąpiły istotne zmiany w zasadach zarządzania Emitentem lub jego Grupą Kapitałową.

3.2 Organy Spółki

3.1 Zarząd

Od początku 2022 r., w tym na dzień publikacji niniejszego raportu, Zarząd Spółki funkcjonował w składzie:

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

Do dnia sporządzenia niniejszego raportu okresowego skład Zarządu nie uległ zmianie.

Kadencja Członków Zarządu trwa 3 lata.

3.2 Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2022 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

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

W dniu 9 czerwca 2022 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Artura Bartkowiaka z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej, który następnie został z tym samym dniem odwołany przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

W dniu 9 czerwca 2022 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki odwołało z tym samym dniem ze składu Rady Nadzorczej Pana Marka Grzelaczyka oraz powołało z dniem 9 czerwca 2022 r. w skład Rady Nadzorczej Panią Joannę Bartkowiak i Pana Pawła Tkaczyka.

W dniu 14 lipca 2022 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało z tym samym dniem w skład Rady Nadzorczej Pana Tomasza Krupińskiego.

Na dzień 31 grudnia 2022 r oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu okresowego skład Rady Nadzorczej jest następujący:

- 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

Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa pięć lat.

4 Informacja o działalności Spółki i Grupy w okresie sprawozdawczym

4.1 Informacja o rynkach zbytu oraz źródłach zaopatrzenia

4.1.1 Odbiorcy

Rynek zbytu dla oferowanych przez Spółkę i Grupę produktów i usług jest rynkiem krajowym. Wszystkie obecnie prowadzone przez Grupę projekty realizowane są na terytorium Polski.

Spółka i Grupa nie posiadają ściśle określonego grona odbiorców swoich usług i produktów. Klientami działalności deweloperskiej prowadzonej przez Grupę są przede wszystkim indywidualni nabywcy lokali mieszkalnych (osoby fizyczne) oraz w przypadku lokali usługowych podmioty prowadzące działalność gospodarczą.

Grupa i Spółka nie jest uzależniona od żadnego z odbiorców usług i produktów.

W 2022 roku transakcje dotyczące sprzedaży nieruchomości gruntowych oraz lokali przekroczyły próg 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej za 2022 rok oraz Jednostki Dominującej, niemniej jednak były to transakcje nie uzależniające Spółek od pojedynczych odbiorców.

4.1.2 Dostawcy

Interbud-Lublin S.A. zaniechała prowadzenia działalności budowlano-montażowej i w związku z powyższym w 2022 r. Emitent oraz jednostki od niego zależne nie dokonywały zakupów materiałów do produkcji i towarów związanych z w/w działalnością.

4.2 Informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej

Informacje nt. umów znaczących dla działalności Spółki i Grupy Kapitałowej zawartych w okresie sprawozdawczym zostały przedstawione w punkcie 4.6 *Istotne zdarzenia, które miały miejsce w okresie sprawozdawczym*. Poza umowami opisanymi w punkcie dotyczącym istotnych zdarzeń spółki z Grupy Kapitałowej nie zawierały innych znaczących umów ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

Jednocześnie Emitentowi nie są znane umowy znaczące dla jego działalności zawarte pomiędzy akcjonariuszami Jednostki Dominującej.

4.3 Informacja o istotnych transakcjach zawartych z podmiotami powiązanymi

Transakcje Spółki i Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych i na podstawie zawartych umów. W 2022 roku wartość umów na świadczenie usług pomiędzy spółkami wyniosła 0,28 mln zł. Sprzedaże nieruchomości i pożyczki udzielane wewnątrz Grupy, które miały miejsce w 2022 r. zostały opisane w pkt. 4.6 i 4.5 niniejszego Sprawozdania.

W okresie sprawozdawczym Emitent ani jednostki od niej zależne nie zawierały żadnych transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi, które zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

4.4 Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2022 roku poręczeniach i gwarancjach

Interbud-Lublin S.A. zaniechała prowadzenia działalności budowlano-montażowej i w związku z powyższym w 2022 r. Spółka oraz jednostki od niej zależne nie udzielały nowych gwarancji na zabezpieczenie kaucji wadialnych, należytego wykonania kontraktów oraz właściwego usunięcia wad i usterek za pośrednictwem banków i instytucji ubezpieczeniowych, jak również oprócz poniższej informacji dotyczącej poręczenia udzielonego przez Spółkę Rupes sp. z o.o. oraz Interbud - Lublin S.A. nie udzielały i nie otrzymały poręczeń.

W związku z zawarciem w dniu 25 lutego 2020 r. umowy na wykonanie robót budowlanych przez spółkę należącą do Grupy Kapitałowej Interbud Lublin tj. Interbud Construction S.A. (Zamawiający) oraz Przedsiębiorstwo Budowlane Konsbud sp. z o.o. (Wykonawca) w dniu 10 marca 2020 r. zostało zawarte porozumienie trójstronne (Porozumienie) pomiędzy Zamawiającym, Wykonawcą a spółką Rupes sp. z o.o. (Poręczyciel).

W celu zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych Wykonawcy Porozumienia przewiduje w szczególności: (i) poręczenie udzielone na okres do końca 2022 roku przez Rupes względem Wykonawcy do wykonania wszelkich zobowiązań pieniężnych Zamawiającego z tytułu Umowy, w tym zapłatę wynagrodzenia za wykonane roboty budowlane, do łącznej wysokości 13 mln zł na wypadek, gdyby Zamawiający powyższych zobowiązań nie wykonał mimo upływu terminu ich wymagalności, oraz (ii) ustanowienie przez Rupes na rzecz Wykonawcy hipoteki umownej na nieruchomości położonej w Lublinie, stanowiącej lokal niemieszkalny do sumy ok. 1,85 mln zł jako zabezpieczenie wierzytelności z tytułu roszczeń wynikających z Umowy, (iii) oświadczenie Rupes o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty zobowiązań wynikających z ww. poręczenia do łącznej wysokości 13,1 mln zł oraz wydania przedmiotu zabezpieczenia objętego ww. hipoteką. W związku z zakończeniem rozliczeń za wykonane prace budowlane Wykonawca zwolnił zabezpieczenie wierzytelności Spółki Rupes sp. z o.o.

W 2022 roku jak i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie posiadała udzielonych gwarancji ubezpieczeniowych.

4.5 Informacje o kredytach i pożyczkach

Zobowiązania z tytułu kredytów spółek Grupy Kapitałowej Interbud Lublin

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2022	Rok zakończony 31.12.2021
Długoterminowe	3 721 255,10	4 511 235,32
Krótkoterminowe	788 173,69	7 382 735,38
Razem	4 509 428,79	11 893 970,70

W dniu 1 marca 2016 roku do Spółki Interbud-Lublin SA wpłynęły datowane na dzień 23 lutego 2016 r. wypowiedzenia czterech umów kredytowych zawartych przez Emitenta z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA. Zgodnie z otrzymanymi pismami umowy kredytowe zostały wypowiedziane z uwagi na zagrożenie upadłością Interbud-Lublin SA z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia liczonego od dnia otrzymania wypowiedzeń. W związku z powyższym wszystkie kredyty stały się wymagalne w dniu 8 marca 2016 r. i w sprawozdaniach za 2019 r., 2020 r. oraz 2021 r. ujęto je w pozycji zobowiązań krótkoterminowych.

W dniu 21 lutego 2019 r. Emitent otrzymał z Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. (Bank) pismo, zgodnie z którym Bank wnioskował o objęcie należności Banku w kwocie ok. 3,8 mln zł z tytułu kredytu rewolwingowego w postępowaniu układowym, w propozycjach układowych w grupie III. Pozostałe należności Banku wobec Spółki w kwocie ok. 24,6 mln zł nie zostały objęte postępowaniem restrukturyzacyjnym, w związku z czym w dniu 18 września 2019 r. (zmienione aneksem z 17 września 2020 r. oraz aneksem z 29 czerwca 2021 r.) Emitent po uzyskaniu zgody nadzorca sądowego zawarł z Bankiem umowę o spełnieniu świadczeń wynikających z wierzytelności nieobjętych układem (Porozumienie). Zgodnie z Porozumieniem Spółka zobowiązała się do spłaty na rzecz Banku wierzytelności z tytułu zabezpieczonych hipotecznie umów kredytowych i umowy udzielenia gwarancji bankowej, które nie zostały objęte postępowaniem restrukturyzacyjnym w łącznej kwocie ok. 24,6 mln zł. Spłata wierzytelności wobec Banku była ustalona w zróżnicowanej wysokości ratach zgodnie z uzgodnionym harmonogramem począwszy od grudnia 2019 r. do końca października 2021 r. W dniu 1 marca 2022 r., w związku z całkowitą spłatą wierzytelności wynikających z Porozumienia, pomiędzy Bankiem a Spółką została zawarta umowa zwolnienia z długu. Zgodnie z Umową Bank zwolnił Emitenta z roszczenia o zapłatę odsetek w kwocie 1,9 mln zł oraz oświadcza, iż wyczerpane są wszelkie roszczenia pomiędzy stronami wynikające z Porozumienia.

Jednocześnie Emitent informuje, iż nadal w stosunku do Banku posiada zobowiązanie z tytułu kredytu rewolwingowego objętego postępowaniem układowym. Na dzień publikacji niniejszego raportu pozostała ostatnia rata spłaty ww. zobowiązania w kwocie ok. 0,3 mln zł, której termin zapłaty zgodnie z przyjętym i zatwierdzonym przypada na sierpień 2023 r.

Poniższe tabele przedstawiają zmiany poszczególnych kredytów spółek Grupy Kapitałowej Interbud Lublin w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 roku i 2021 roku z podziałem na długoterminowe i krótkoterminowe.

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Spłaty i umorzenia kredytu	Stan na 31.12.2022 roku		
				długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	624 832,38	1 533 679,47	624 832,38	2 158 511,85
2	BPS SA	5687088/84/K/Rb/11	0,00	0,00	0,00	0,00
3	ALIOR BANK SA	U0002480767613	166 954,37	405 362,85	163 341,31	568 704,16
4	BPS SA	5687088/66/K/RE/15	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			7 390 137,50	3 721 255,10	788 173,69	4 509 428,79

Kwota spłat wynosi 5 442 826,57 zł, kwota umorzenia wynosi 1 947 310,93 zł.

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

Zgodnie z umowami wszystkie kredyty oprocentowane były wg stawek WIBOR + marża banku. Powyższe Zobowiązania zostały objęte postępowaniem układowym zgodnie z którym nastąpi całkowita redukcja odsetek.

W dniu 20 sierpnia 2020 r. Interbud - Construction S.A. podpisała z Fundacją – Agencja Rozwoju Regionalnego z siedzibą w Starachowicach umowę pożyczki płynnościowej na kwotę 2,5 mln zł z przeznaczeniem na bieżącą działalność Spółki w szczególności na realizację projektu – Osiedle Lotników. Pożyczka objęta jest dotacją na pokrycie całkowitej wartości odsetek od kapitału i została przyznana zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 14 kwietnia 2020 r. w sprawie udzielania pomocy z instrumentów finansowych w ramach programów operacyjnych na lata 2014-2020 w celu wspierania polskiej gospodarki w związku z wystąpieniem pandemii COVID-19. Planowana spłata pożyczki nastąpi w sierpniu 2023 r.

Dnia 30 listopada 2021 roku Spółka Zależna od Emitenta Węglin Retail Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością podpisała z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą (Pożyczkodawca) umowę pożyczki na kwotę 8,5 mln zł z przeznaczeniem na sfinansowanie inwestycji pn. "Węglin Park". Pożyczka została udzielona na warunkach rynkowych, a termin spłaty został określony na 1 stycznia 2024 r. W celu zabezpieczenia ww. umowy pożyczki Spółka Zależna i Pożyczkodawca zawarli umowę przeniesienia własności nieruchomości w postaci działek położonych w Lublinie o pow. ok. 1,2 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta LU11/00332507/8 (nieruchomość). Pożyczkodawca zobowiązał się do powrotnego przeniesienia na rzecz Spółki Zależnej ww. nieruchomości w terminie siedmiu dni od dnia spłaty przez Spółkę Zależną wszelkich zobowiązań wynikających z ww. umowy pożyczki (przewłaszczenie na zabezpieczenie wierzytelności) oraz do niezbywania i nieobciążania tej nieruchomości żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, roszczeniami czy prawami osób trzecich. W dniu 18 stycznia 2022 roku w związku ze spłatą przez Węglin Retail Sp. z o.o. wszystkich zobowiązań

wobec Pożyczkodawcy, Spółka Zależna zawarła z Pożyczkodawcą umowę zwrotnego przeniesienia części własności Nieruchomości.

Poza powyższym w roku 2022 Spółka oraz jednostki zależne z Grupy nie zaciągały umów dotyczących kredytów i pożyczek od podmiotów zewnętrznych, ani nie miały miejsca inne niż ww. wypowiedzenia umów dotyczących kredytów, jak również nie udzielały w roku 2022 pożyczek wobec podmiotów zewnętrznych.

Stan zadłużenia spółek Grupy Kapitałowej przedstawia tabela:

Pożyczki udzielone przez Interbud-Lublin S.A.

Pożyczkobiorca	Stan na 31.12.2021	Termin spłaty / uwagi	Stan na 31.12.2022	Termin spłaty / uwagi
Rupes Sp. z o.o.	1 429 708	31-12-2022	200 000	31-12-2023
- kapitał	0		0	
- odsetki	1 429 708		200 000	
Interbud Apartments sp. z o.o.	0	-	1 368 242	31-12-2023
- kapitał			1 285 000	
- odsetki			83 242	
Węglin Retail Park sp. z o.o., w tym:	13 005 014	31-12-2022	6 535 606	31-12-2023
- kapitał	12 940 000		5 940 000	
- odsetki	65 014		595 606	
Razem	14 434 721		8 103 847	

Pożyczki udzielone przez Interbud-Apartments sp. z o.o.

Pożyczkobiorca	Stan na 31.12.2021	Termin spłaty / uwagi	Stan na 31.12.2022	Termin spłaty / uwagi
Interbud-Lublin S.A.	776 168	31-12-2022	720 444	31-12-2023
- kapitał	687 266		631 542	
- odsetki	88 902		88 902	
Rupes Sp. z o.o.	60 393	31-12-2022	0	
- kapitał	0		0	
- odsetki	60 393		0	
Apartments Inwestycje sp. z o.o.	5 103	31-03-2023	0	
- kapitał	5 000		16 000	
- odsetki	103		1 270	
Razem	841 664		737 713,93	

Pożyczki udzielone przez Rupes sp. z o.o.

Pożyczkobiorca	Stan na 31.12.2021	Termin spłaty / uwagi	Stan na 31.12.2022	Termin spłaty / uwagi
Apartments Inwestycje sp. z o.o.	0	-	0	31-03-2023
- kapitał	0		3 325	
- odsetki	0		153	
Razem	0		3 479	

Pożyczki zaciągnięte od podmiotów zewnętrznych

Pożyczkodawca - Fundacja pn. Agencja Rozwoju Regionalnego z siedzibą w Starachowicach	Stan na 31.12.2021	Termin spłaty / uwagi	Stan na 31.12.2022	Termin spłaty / uwagi
Interbud-Construction sp. z o.o.	1 612 905	29-01-2024	645 165	Przewidywana spłata całości zobowiązania 08.2023
- kapitał	1 612 905		645 165	
- odsetki	0		0	

Pożyczkodawca Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe ARKADA Jerzy Chomicki	Stan na 31.12.2021	Termin spłaty / uwagi	Stan na 31.12.2022	Termin spłaty / uwagi
Węglin Retail Park sp. z o.o.	8 539 704	01-01-2024	0	
- kapitał	8 500 000	pożyczka spłacona całkowicie w styczniu 2022	0	
- odsetki	39 704	01-01-2024	0	

4.6 Istotne zdarzenia, które miały miejsce w okresie sprawozdawczym mające wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej

W dniu 10 stycznia 2022 roku pomiędzy spółką zależną tj. Węglin Retail Park sp. z o.o. oraz Strabag sp. z o.o. zawarta została umowa na wykonanie robót budowlanych. Przedmiotem Umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na kompleksowej budowie parku handlowego o nazwie Węglin Park w Lublinie. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 1/2022. – W związku ze sprzedażą (w dniu 18 stycznia 2022 r.) całej nieruchomości przeznaczonej pod inwestycję Węglin Retail Park Emitent przeniósł na Kupującego wszelkie prawa i obowiązki wynikające z ww. umowy ze spółką Strabag.

W dniu 18 stycznia 2022 roku pomiędzy spółką zależną tj. Węglin Retail Park sp. z o. o. oraz spółką zajmującą się obsługą rynku nieruchomości zawarta została umowa sprzedaży Nieruchomości za cenę ok. 17 mln zł netto. Umowa przenosi na Kupującego wszelkie prawa i obowiązki wynikające z zawartych wcześniej przez Spółkę Zależną umów najmu i przedwstępnej umowy sprzedaży lokali znajdujących się w Inwestycji, umowy na wykonanie projektu budowlano – wykonawczego Inwestycji oraz umowy na wykonanie robót budowlanych w zakresie Inwestycji i częściowej infrastruktury komunikacyjnej w rejonie Inwestycji. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 2/2022.

W dniu 21 stycznia 2022 roku Spółka zawarła ze spółką zależną Węglin Retail Park sp. z o.o., umowę przedwstępną sprzedaży pięciu działek położonych w Lublinie (Nieruchomość) o łącznej powierzchni ok. 2 ha za łączną cenę ok. 4,9 mln zł netto powiększona o należny podatek VAT, przy czym większość uzyskanej ceny netto zostanie przeznaczona przede wszystkim na spłatę kredytu w Banku Polskiej Spółdzielczości. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej Kupujący wpłacił kwotę w wysokości 4,6 mln zł tytułem zaliczki. Umowa przyrzeczona sprzedaży ww. nieruchomości została zawarta w dniu 29 grudnia 2022 roku. Przeniesienie własności nieruchomości nastąpiło 21 stycznia 2022 roku. Spółka informowała o ww. umowie w raportach bieżących nr 4/2022 i 30/2022.

W dniu 18 lutego 2022 roku spółka zależna Interbud – Apartments sp. z o.o. zawarła z osobami fizycznymi umowę nabycia czterech nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 0,8 ha zlokalizowanych w okolicach Lublina za łączną cenę ok. 1,3 mln zł. Większa część płatności z tytułu ceny nastąpi w ciągu czterech dni od dnia zawarcia

Umowy, natomiast pozostała kwota ok. 0,3 mln zł została zapłacona do dnia 31 grudnia 2022 roku. Na nabytej nieruchomości Interbud – Apartments sp. z o.o. zamierza zrealizować kolejną inwestycję mieszkaniową. Zapłacona cena jest ceną rynkową, a Sprzedający są osobowo powiązani ze Spółką. Umowa nabycia nie zawiera postanowień w zakresie kar umownych a jej pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Przeniesienie własności Nieruchomości nastąpiło w dacie zawarcia Umowy. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 6/2022.

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

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

W dniu 25 marca 2022 r. Emitent powziął informację o wygraniu przez Spółkę przetargu w pierwszej licytacji komorniczej nieruchomości zlokalizowanej w Lublinie na osiedlu Kalinowszczyzna. Przedmiotowa nieruchomość została wylicytowana za kwotę 1,3 mln zł brutto, a dłużnik do którego należy przedmiotowa nieruchomość nie jest osobą powiązaną osobowo ani kapitałowo ze spółkami Grupy Kapitałowej Interbud Lublin. Na wylicytowanej nieruchomości Spółka planuje w 2023 r. rozpoczęcie inwestycji deweloperskiej mieszkaniowej. Spółka informowała o wygraniu licytacji raportem bieżącym nr 9/2022. W dniu 23 maja 2022 r. do Emitenta wpłynęło prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w sprawie przysądzenia własności nieruchomości zlokalizowanej w Lublinie na osiedlu Kalinowszczyzna wylicytowanej za kwotę 1,3 mln zł brutto. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 16/2022.

W dniu 6 kwietnia 2022 r. spółka zależna od Emitenta Interbud - Construction sp. z o.o. zawarła ze spółką niepowiązaną kapitałowo oraz osobowo (Sprzedający, Kontrahent), przedwstępną umowę zakupu działki położonej w Lublinie o powierzchni ok. 0,4 ha za cenę ok. 1,6 mln zł netto powiększoną o należny podatek VAT, na której Spółka Zależna będzie prowadzić nową inwestycję mieszkaniową [Inwestycja]. Zgodnie z postanowieniami Umowy Przedwstępnej umowa przyrzeczona sprzedaży ww. nieruchomości miała zostać zawarta do dnia 1 sierpnia 2022 r., jednak w dniu 28 lipca 2022 r. Interbud - Construction sp. z o.o. zawarł ze Sprzedającym aneks na mocy, którego termin na zawarcie umowy przyrzeczonej został przedłużony do dnia 31 marca 2023 roku, a termin obowiązku ukończenia inwestycji i sprzedaży Lokalu Kontrahentowi został przedłużony do dnia 30 czerwca 2025 roku. Spółka informowała o ww. umowie i aneksie odpowiednio raportami bieżącymi nr 11/2022 i 24/2022.

W dniu 25 kwietnia 2022 roku Emitent zawarł ze spółką prawa handlowego aneks do umowy sprzedaży czterech działek położonych w Lublinie w okolicy ul. Relaksowej o łącznej powierzchni ok. 1,27 ha za cenę ok 6,2 mln zł brutto, zgodnie z którym płatność reszty ceny w kwocie 2 mln zł, która miała nastąpić pierwotnie jednorazowo do dnia 27 kwietnia 2022 r. nastąpiła w trzech ratach wynoszących 0,6 mln zł, 0,4 mln zł oraz 1 mln zł płatnych odpowiednio do dnia 25 kwietnia 2022 r., końca maja 2022 r. oraz 20 sierpnia 2022 r. Spółka przypomina, że

Kupujący wpłacił już kwotę w wysokości ok. 4,2 mln zł. Pozostałe zapisy w/w umowy pozostają bez zmian. Spółka informowała o powyższym raportem bieżącym nr 12/2022.

W dniu 28 kwietnia 2022 roku spółka Rupes zawarła z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą (Kupujący) umowę sprzedaży lokalu usługowego zlokalizowanego w budynku przy Alejach Racławickich w Lublinie [Nieruchomość] o powierzchni ok. 235,53 m za cenę ok. 1,5 mln zł netto powiększoną o podatek VAT w wysokości 0,35 mln. zł, tj. za cenę 1,85 mln zł brutto. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 13/2022.

W maju 2022 r. Emitent dokonał spłaty trzeciej raty zobowiązań III Grupy Wierzycieli objętych postępowaniem układowym.

W sierpniu 2022 r. została zapłacona czwarta rata zobowiązań II Grupy Wierzycieli, objętych postępowaniem układowym.

W dniu 18 sierpnia 2022 roku spółka zależna od Emitenta tj. Rupes sp. z o.o. zawarła ze spółką działającą w branży deweloperskiej przedwstępną warunkową umowę nabycia zabudowanej nieruchomości gruntowej w postaci działki o powierzchni ok. 0,06 ha zlokalizowanych w Warszawie za łączną cenę ok. 6,75 mln zł netto, na której Spółka Zależna planuje prowadzić nową inwestycję mieszkaniową. Zgodnie z postanowieniami Umowy Przedwstępnej umowa przyrzeczona sprzedaży ww. nieruchomości zostanie zawarta do dnia 31 grudnia 2024 r. pod warunkiem łącznego spełnienia następujących warunków: a) uzyskania przez Kupującego koncepcji architektonicznej, potwierdzającej możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącego budynku, b) uzyskania przez Kupującego ostatecznej decyzji stosownego organu administracji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na przebudowę wraz z rozbudową budynku, c) uzyskania przez Sprzedającego uwierzytelnionego odpisu prawomocnego postanowienia sądu restrukturyzacyjnego o zatwierdzeniu układu, który ma wykonać Sprzedający, d) uzyskania przez Sprzedającego oświadczenia jego wierzycieli, których wierzytelności są lub będą zabezpieczone hipoteką na Nieruchomości, o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipoteki bądź oświadczeń takich wierzycieli zawierających promesę wyrażenia zgody na wykreślenie hipoteki, e) przedstawienia przez Sprzedającego, w dniu zawierania umowy przyrzeczonej, zaświadczenia właściwego oddziału ZUS o braku zaległości Sprzedającego z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne, Fundusz Pracy i Fundusz Solidarnościowy, f) przedstawienia przez Sprzedającego dokumentów potwierdzających nabycie przez Sprzedającego od autorów projektu budowlanego budynku zlokalizowanego na Nieruchomości autorskich praw zależnych, uprawniających do rozbudowy i przebudowy i budynku, g) uzyskania jednomyślnej zgody współników Sprzedającego albo zgody odpowiedniego organu Sprzedającego na zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży. Warunek dotyczący uzyskania przez Kupującego koncepcji architektonicznej, potwierdzającej możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącego budynku został spełniony, a strony postanowiły iż odstępują od rozbudowy i przebudowy budynku na rzecz rozbiórki budowy nowego budynku. Spółka informowała o ww. zdarzeniach w raportach bieżących nr 25/2022 i 27/2022.

W dniu 30 listopada 2022 roku spółka zależna od Emitenta tj. Interbud - Construction sp. z o.o. (Spółka Zależna) zawarła z Gminą Lublin umowę zamiany nieruchomości gruntowych (Umowa) zgodnie z którą Gmina Lublin przenosi na rzecz Spółki Zależnej nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 1,04 ha położone w Lublinie w dzielnicy Felin (Nieruchomości Gminy Lublin) w zamian za co Spółka Zależna przenosi na rzecz Gminy Lublin nieruchomości gruntowe należące do Spółki Zależnej o łącznej powierzchni ok. 1,35 ha zlokalizowane w Lublinie w dzielnicy Felin i ul. Relaksowej (Nieruchomości Spółki Zależnej). Wartość Nieruchomości Spółki Zależnej ustalono na podstawie operatów szacunkowych na łączną kwotę ok. 4,47 mln. zł netto, powiększonej o kwotę należnego podatku VAT tj. na łączną kwotę 5,51 mln zł. brutto. Wartość Nieruchomości Gminy Lublin ustalono na podstawie operatów szacunkowych na kwotę ok. 4,48 mln zł powiększonej o kwotę należnego podatku VAT tj. za łączną kwotę ok. 5,51 mln zł. brutto. W związku z wystąpieniem różnicy w wartości nieruchomości Spółka Zależna dopłaciła różnicę na rzecz Gminy Lublin. W ramach transakcji z Gminą Lublin Spółka Zależna dokonała na rzecz Gminy Lublin darowizny nieruchomości gruntowych zlokalizowanych w Lublinie w pobliżu ul. Relaksowej i Kasztelańskiej o łącznej

wartości ok. 0,46 mln zł. Na pozyskanych Nieruchomościach Spółka Zależna planuje prowadzić nowe inwestycje mieszkaniowe. Spółka informowała o ww. zdarzeniach w raporcie bieżącym nr 28/2022.

W dniu 29 grudnia 2022 r. Interbud - Apartments sp. z o.o. zawarła z dwiema osobami fizycznymi (Nabywcy) umowę przyrzeczoną (Umowa) sprzedaży Nieruchomości za cenę 0,55 mln zł netto tj. 0,68 mln zł brutto. Emitent informuje, iż kwota 130 tys. zł tytułem zadatku została już wpłacona na rzecz Spółki Zależnej, a płatność reszty ceny sprzedaży Nieruchomości na rzecz Spółki Zależnej oraz wydanie Nieruchomości nastąpiło do 30 grudnia 2022 r. Emitent informuje, iż Nabywcy nie są osobami powiązanymi kapitałowo oraz osobowo ze Spółką. Spółka informowała o ww. zdarzeniu w raporcie bieżącym nr 29/2022.

Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W dniu 28 marca 2023 roku spółka Interbud – Construction uzgodniła z Kontrahentem zmianę do Umowy Przedwstępnej z 6 kwietnia 2022 z na mocy której, termin na zawarcie umowy przyrzeczonej został przedłużony do dnia 31 października 2023 roku, a termin obowiązku ukończenia inwestycji i sprzedaży Lokalu Kontrahentowi został przedłużony do dnia 31 grudnia 2025 roku. Dodatkowo Strony ustaliły, iż w terminie do dnia 11 kwietnia 2023 r. Interbud – Construction sp. z o.o. zapłaci Kontrahentowi kwotę ok. 0,4 mln zł brutto tytułem zadatku. Reszta ceny zostanie zapłacona po podpisaniu umowy przyrzeczonej. W pozostałym zakresie Umowa nie uległa istotnym zmianom. Emitent przypomina, iż przedmiotowa umowa przedwstępna z 6 kwietnia 2022 r. dotyczy zakupu działki położonej w Lublinie o powierzchni ok. 0,4 ha za cenę ok. 1,6 mln zł netto powiększoną o należny podatek VAT, na której Spółka Zależna będzie prowadzić nową inwestycję mieszkaniową. Spółka informowała o ww. umowie i aneksie odpowiednio raportami bieżącymi nr 11/2022, 24/2022 i 2/2023.

W dniu 31 marca 2023 r. Spółka zawarła z krajowym podmiotem prowadzącym działalność w branży deweloperskiej [Sprzedający] umowę polegającą na nabyciu ok. 5% udziałów w spółce niepowiązanej kapitałowo ani osobowo z Emitentem ani z Grupą Kapitałową Emitenta, prowadzącej działalność deweloperską [Spółka Celowa] za cenę ok 0,05 mln zł. W przyszłości Emitent zamierza zwiększyć swój udział w Spółce Celowej do poziomu minimum 50%.

Dodatkowo Emitent informuje, iż w dniu 31 marca 2022 r. zawarł z ww. Spółką Celową umowę pożyczki na kwotę 0,745 mln zł. w celu współfinansowania jej nowo planowanej inwestycji deweloperskiej w Warszawie. Emitent informuje, iż ww. 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 r. 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 r. Umowy o których mowa powyżej nie zawierają postanowień w zakresie kar umownych, a ich pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Spółka informowała o ww. zdarzeniu w raporcie bieżącym nr 3/2023.

5 Sytuacja finansowa

5.1 Grupa Kapitałowa

5.1.1 Wyniki za 2022 rok

Wyniki działalności kontynuowanej	Dane za rok (w tys. zł)		Zmiana
	2022	2021	2022-2021
Przychody ze sprzedaży	48 678,71	23 018,75	25 659,96
Koszty działalności operacyjnej	38 848,28	19 030,55	19 817,73
Zysk brutto ze sprzedaży	9 830,44	3 988,20	5 842,23
Koszty sprzedaży	1,93	90,54	-88,61
Koszty ogólnego zarządu	4 356,86	3 893,50	463,35
Pozostałe przychody operacyjne	1 223,44	4 840,42	-3 616,98
Pozostałe koszty operacyjne	1 977,79	1 937,66	40,13
Zysk z działalności operacyjnej	4 717,30	2 906,92	1 810,38
Przychody finansowe	2 289,00	70,57	2 218,43
Koszty finansowe	558,70	473,42	85,28
Zysk brutto	6 447,60	2 504,06	3 943,53
Wynik netto z działalności kontynuowanej	5 307,83	3 359,98	1 947,84
Zysk netto	5 307,83	3 359,98	1 947,84

Przychody ze sprzedaży w okresie styczeń – grudzień 2022 r. zwiększyły się o 25,66 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu roku 2021. Na wzrost przychodów ze sprzedaży wpływ miała sprzedaż nieruchomości przy ul. Gęsiej i Al. Jana Pawła II w Lubinie przez spółkę Węglin Retail Park sp. z o.o., przenoszenie przez spółkę Interbud – Construction sp. z o.o. własności lokali na Felinie (os. Lotników) na kupujących oraz sprzedaży w miesiącu kwietniu 2022 r. lokalu usługowego należącego do spółki Rupes oraz zmiana z Gminą Lublin działek przez spółkę Interbud – Construction sp. z o.o. oraz sprzedaż działki na Felinie przez Interbud – Apartments sp. z o.o. W porównaniu do roku 2021 r. koszty działalności operacyjnej zwiększyły się o 19,82 mln zł. w związku z zaksięgowaniem kosztów wytworzenia ww. sprzedanych lokali oraz kosztu własnego sprzedanych nieruchomości na ul. Gęsiej w Lublinie oraz nieruchomości inwestycyjnej w postaci lokalu

usługowego w spółce Rupes oraz sprzedaży działek w Interbud – Construction sp. z o.o. i Interbud – Apartments sp. z o.o.

W okresie całego roku 2022 r. Grupa Kapitałowa uzyskała niższe o 3,62 mln zł pozostałe przychody operacyjne, które w 2022 r. kształtowały się na poziomie 1,22 mln zł, a na ich wyższy poziom w 2021 r. miała wpływ sprzedaż środków trwałych w postaci nieruchomości przy ul. Turystycznej w Lublinie.

W analizowanym okresie sprawozdawczym koszty zarządu kształtowały się na poziomie 4,36 mln zł (wyższe niż w 2021 r. o 0,46 mln zł) co było spowodowane kosztami sprzedaży nieruchomości na ul. Gęsiej w Lublinie i kosztami sprzedaży mieszkań na Felinie (Os. Lotników). W porównaniu do 2021 r. Grupa Kapitałowa odnotowała nieznacznie wyższe o 0,09 mln zł koszty finansowe które kształtowały się w 2022 roku na poziomie 0,56 mln zł, co było spowodowane zaksięgowaniem odsetek od pożyczek zaciągniętych przez Węglin Retail Park. Na wyższe koszty finansowe miał również wpływ wzrost stóp procentowych dot. zaciągniętych pożyczek. W 2022 r. przychody finansowe kształtowały się na poziomie 2,29 mln zł i były wyższe niż w roku ubiegłym o 2,22 mln zł co wynikało z umorzenia odsetek z Banku BPS w związku ze spłatą wszystkich zobowiązań Emitenta ujętych w Porozumieniu z 2019 r.

Za rok 2022 Grupa Kapitałowa wypracowała zysk netto w wysokości 5,31 mln zł, w porównaniu do zysku analogicznego okresu 2021 roku który wyniósł 3,36 mln zł. Dodatni wynik za 2021 r. i 2022 r. był osiągnięty przede wszystkim dzięki sprzedaży mieszkań w pierwszym i drugim etapie inwestycji Osiedle Lotników i sprzedaży nieruchomości w 2022 r.

5.1.2 Wyniki segmentów działalności

Tabela poniżej prezentuje wartość i dynamikę przychodów ze sprzedaży wg poszczególnych działalności w 2022 i 2021 roku.

Wartość i dynamika przychodów wg rodzajów	Dane za rok (w tys. zł)				Zmiana %
	2022	Udział	2021	Udział	2022/2021
Przychody netto ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	24 741,05	50,8%	14 705,86	63,9%	68,24%
Przychody netto ze sprzedaży towarów	22 676,08	46,6%	7 135,27	31,0%	217,80%
Przychody pozostałe	1 261,58	100,0%	1 177,62	5,1%	7,13%
Przychody netto ze sprzedaży ogółem	48 678,71	100,0%	23 018,75	100,00%	111,47%

W 2022 roku zwiększyły się przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej o 10,04 mln zł, co wiązało się ze sprzedażą inwestycji Osiedle Lotników (Etap II). W 2022 r. przychody ze sprzedaży towarów zwiększyły się o 15,54 mln zł co wynikało ze sprzedaży nieruchomości gruntowych poza Grupę Kapitałową (nieruchomości na Gęsiej i na Felinie) i działek wynikających z zamiany z Gminą Lublin.

Przychody pozostałe kształtowały się w 2022 r. na poziomie 1,26 mln zł i pozostały na porównywalnym poziomie jak w 2021 r. i w 2022 r.

Sprzedaż produkcji deweloperskiej

Poniżej Grupa prezentuje strukturę sprzedaży ilościowej dla segmentu produkcji deweloperskiej w latach 2021 -2022.

Poz.	Struktura sprzedaży ilościowej	2022	2021	Zmiana
I	Mieszkania w budynkach wielorodzinnych	82	52	30
II	Lokale użytkowe w biurowcu	1	1	0

W tabeli powyżej zostały opisane umowy przeniesienia własności w latach 2022 i 2021. Podane wartości w wierszu I 2022 dotyczą Inwestycji Osiedle Lotników Etap II prowadzonej przez spółkę Interbud Construction S.A.

Inwestycja	Przychody z działalności deweloperskiej					
	2022			2021		
Budynki	tys. zł	Lokale/miejsca postojowe	PUM	tys. zł	Lokale/miejsca postojowe	PUM
Osiedle Lotników	24 073,25	82 mieszkania wraz z miejscami postojowymi	4 115,47	14 383,16	52 mieszkania wraz z miejscami postojowymi	2500,25

Sprzedaż spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Dodatkowo poniżej zamieszczono informację nt. udziału poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży w 2022 roku.

Spółka	Przychody w 2022 r. (tys. zł)	Udział w przychodach Grupy
Interbud-Lublin	7,07	0,01%
Interbud-Construction	29 309,99	60,21%
Interbud-Apartments	553,76	1,14%
Rupes	1 507,89	3,10%
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	0,00	0,00%
Węglin Part Retail Spółka z o.o.	17 300,00	35,54%
Razem	48 678,71	100,00%

5.1.3 Struktura aktywów i pasywów

Majątek Grupy Kapitałowej oraz jego źródła finansowania, strukturę i dynamikę na dzień 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku przedstawiono w poniższych tabelach:

AKTYWA	stan na 31.12.2022		stan na 31.12.2021		Dynamika w % (rok poprzedni=100%)
	w tys. zł	struktura	w tys. zł	struktura	
Aktywa trwałe	1 805,41	7,19%	2 016,12	3,16%	89,55%
Rzeczowe aktywa trwałe	502,05	2,00%	678,46	1,06%	74,00%
Wartości niematerialne	5,04	0,02%	10,54	0,02%	47,83%

Wartość firmy	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-
Nieruchomości inwest.	616,33	2,45%	209,69	0,33%	293,92%
Aktywa z tyt. odroczonego podatku	30,00	0,12%	30,00	0,05%	100,00%
Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	651,98	2,60%	1 087,42	1,70%	59,96%
Aktywa obrotowe	23 315,92	92,81%	61 877,03	96,84%	37,68%
Zapasy	14 877,25	59,22%	44 371,53	69,45%	33,53%
Należności handlowe	93,63	0,37%	3 816,82	5,97%	2,45%
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-
Pozostałe należności	989,68	3,94%	5 696,12	8,92%	17,37%
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 355,35	29,28%	7 992,56	12,51%	92,03%
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-
Aktywa razem	25 121,32	100,00%	63 893,14	100,00%	39,32%

W okresie sprawozdawczym zmniejszeniu uległa suma bilansowa o 38,77 mln zł względem stanu na koniec grudnia 2021 roku. Główną przyczyną tej sytuacji było zmniejszenie aktywów obrotowych o 38,56 mln zł, na które wpływ sprzedaż wszystkich lokali na os. Lotników oraz nieruchomości na ul. Gęsiej i Jana Pawła II (Węglin Retail Park sp. z o.o.) i zamiany działek z Gminą Lublin (Interbud Construction S.A.) i sprzedaży działki na Felinie (Interbud Apartments S.A.). Aktywa trwałe były na porównywalnym poziomie w stosunku do końca 2021 r. tj. 1,81 mln zł.

PASYWA	stan na 31.12.2022		stan na 31.12.2021		zmiana
	w tys. zł	struktura	w tys. zł	struktura	w %
KAPITAŁ WŁASNY	-3 995,05	-506,04%	-9 302,87	-55,69%	42,94%
Kapitał podstawowy	701,60	88,87%	701,60	4,20%	100,00%
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	28 263,66	3580,06%	28 263,66	169,19%	100,00%
Zyski zatrzymane	-32 960,31	-4174,96%	-38 268,14	-229,08%	86,13%
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	29 116,37	3688,07%	73 196,02	438,17%	39,78%
Zobowiązania długoterminowe	3 843,34	486,82%	13 521,32	80,94%	28,42%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	78,29	9,92%	256,39	1,53%	30,53%
Zobowiązania z tytułu	3 721,26	471,36%	13 196,10	79,00%	28,20%

kredytów i pożyczek					
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	43,80	5,55%	68,83	0,41%	63,64%
Zobowiązania krótkoterminowe	25 273,03	3201,24%	59 674,69	357,23%	42,35%
Zobowiązania handlowe	17 408,30	2205,05%	27 663,16	165,60%	62,93%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	185,66	23,52%	71,04	0,43%	261,35%
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	1 433,34	181,56%	8 350,48	49,99%	17,16%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	219,43	27,79%	0,00	0,00%	-
Pozostałe zobowiązania	789,48	100,00%	16 704,80	100,00%	4,73%
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	61,48	7,79%	62,56	0,37%	98,27%
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	5 175,35	655,54%	6 822,66	40,84%	75,86%
SUMA PASYWÓW	25 121,32	3182,03%	63 893,14	382,48%	39,32%

W kategorii pasywów miało miejsce zmniejszenie zobowiązań długoterminowych o 9,68 mln zł, co spowodowane było spłatą całości kredytów z banku BPS nie objętych postępowaniem układowym oraz spłatą w lutym i sierpniu 2022 r. trzeciej i czwartej raty układowej grupy II i maju i listopadzie 2022 r. trzeciej i czwartej raty grupy III. Zobowiązania krótkoterminowe zmniejszyły się o 34,40 mln zł. z powodu całości spłaty zobowiązań kredytowych nie objętych postępowaniem układowym oraz przeniesieniem własności na kupujących mieszkania os. Lotników.

W 2022 r. znacznej poprawie uległa wysokość kapitałów własnych o 5,31 mln zł. do poziomu – 3,9 mln zł. na co wpływ miało wypracowanie zysku w Grupie Kapitałowej oraz spłata części zobowiązań układowych i kredytowych.

5.1.4 Przepływy pieniężne

Poniżej zaprezentowano kluczowe pozycje rachunku przepływów pieniężnych w latach 2021-2022.

Przepływy (tys. zł)	2022	2021	zmiana
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	14 201,62	-2 913,25	17 114,88
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	40,00	14 726,72	-14 686,72
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-14 878,83	-11 219,65	-3 659,18
Przepływy pieniężne netto	-637,21	593,82	-1 231,03

W analizowanym okresie sprawozdawczym wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej była wyższa o 17,11 mln zł w porównaniu do przepływów z tej działalności w analogicznym okresie 2021 roku – w 2022 roku odbywało się przenoszenie własności na nabywców mieszkań. W 2022 roku przepływy z działalności inwestycyjnej były bliskie zeru, w 2021 r. były na poziomie 14,73 mln zł, co było związane ze sprzedażą w 2021 r. aktywów trwałych (nieruchomości przy ul. Turystycznej w Lublinie). Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej osiągnęły poziom - 14,88 mln zł, co wynikało z większych spłat kredytów i pożyczek niż w 2021 r. W konsekwencji powyższego za 2022 roku Grupa Kapitałowa odnotowała

ujemne przepływy pieniężne netto w wysokości - 0,64 tys. zł, co stanowiło spadek o 1,2 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu 2021 roku.

5.2 Jednostka Dominująca – Interbud - Lublin S.A.

5.2.1 Wyniki za 2022 rok

Wyniki działalności kontynuowanej	Dane za rok (w tys. zł)		Zmiana
	2022	2021	2022-2021
Przychody ze sprzedaży	6 420,94	12 211,90	-5 790,96
Koszty działalności operacyjnej	3 764,77	9 563,54	-5 798,77
Zysk brutto ze sprzedaży	2 656,17	2 648,36	7,81
Koszty ogólnego zarządu	2 027,72	2 569,74	-542,03
Pozostałe przychody operacyjne	946,98	6 336,00	-5 389,02
Pozostałe koszty operacyjne	396,51	1 675,63	-1 279,12
Zysk z działalności operacyjnej	1 178,93	4 738,99	-3 560,06
Przychody finansowe	2 774,83	110,96	2 663,87
Koszty finansowe	39,58	3 584,64	-3 545,06
Zysk brutto	3 914,18	1 265,31	2 648,88
Wynik netto z działalności kontynuowanej	3 755,37	1 717,34	2 038,03
Zysk netto	3 755,37	1 717,34	2 038,03

W okresie sprawozdawczym Interbud-Lublin SA odnotował przychody ze sprzedaży na poziomie 6,42 mln zł co oznacza spadek w stosunku do poprzedniego roku o ok. 5,79 mln zł, co wynikało ze sprzedaży nieruchomości Spółki w 2021 roku (sprzedaż działek z Interbud Lublin S.A. do Interbud Construction sp. z o.o.). Na wynik ze sprzedaży wpływ miało obniżenie kosztów działalności operacyjnej o 5,80 mln zł, co było spowodowane z zaksięgowaniem kosztu własnego sprzedaży ww. nieruchomości.

W 2022 r. koszty zarządu kształtowały się na poziomie 2,03 mln zł (niższe o 0,54 mln od roku poprzedniego) co było spowodowane zmniejszeniem kosztów wynagrodzeń zmniejszeniem opłat z prowadzeniem spraw sądowych. W 2022 roku uzyskano niższe pozostałe przychody z działalności operacyjnej (o 5,39 mln zł.), które na koniec 2022 roku wynosiły 0,95 mln zł. W 2021 r. wysokość tej pozycji spowodowana była sprzedażą nieruchomości zakwalifikowanych jako środki trwałe oraz wieczystego użytkowania gruntu (nieruchomość na ul. Turystycznej). Pozostałe koszty operacyjne obniżyły się o 1,28 mln zł do poziomu 0,4 mln zł w 2021 r. zaksięgowany w tej pozycji był koszt własny sprzedaży nieruchomości na ul. Turystycznej. W 2022 r. w porównaniu do 2021 r. Spółka odnotowała niższe o 3,55 mln zł koszty finansowe co było spowodowane dokonaniem w 2021 r odpisu aktualizującego z tytułu trwałej utraty wartości udziałów posiadanych przez Emitenta w spółce zależnej Rupes na kwotę ok. 3,3 mln oraz zmniejszeniem zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek. W związku ze spłatą części kapitału kredytów w Banku Spółdzielczości Polskiej S.A. w 2022 r. naliczano niższe niż w 2021 r. odsetki. W zawiązku z powyższym zysk netto Spółki za 2022 rok wyniósł 3,76 mln, zł, czyli był o 2,04 mln zł wyższy niż w 2021 r. kiedy wynosił 1,72 mln zł.

Wyniki segmentów działalności. Sprzedaż produkcji deweloperskiej

Emitent realizuje inwestycje kapitałowe przez spółki celowe, które odpowiadają za poszczególne inwestycje mieszkaniowe i komercyjne. W 2022 r. i 2021 r. sprzedaż mieszkań prowadziła spółka zależna Interbud-Construction S.A.

5.2.2 Struktura aktywów i pasywów

Majątek Interbud-Lublin SA oraz jego źródła finansowania, strukturę i dynamikę na dzień 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku przedstawiono w poniższych tabelach:

AKTYWA	stan na 31.12.2022		stan na 31.12.2021		Dynamika w % (rok poprzedni=100%)
	w tys. zł	struktura	w tys. zł	struktura	
AKTYWA TRWAŁE	6 455,15	27,62%	6 768,07	28,96%	95%
Rzeczowe aktywa trwałe	199,53	0,85%	225,00	0,96%	89%
Wartości niematerialne	5,04	0,02%	10,54	0,05%	48%
Nieruchomości inwestycyjne	611,04	2,61%	617,15	2,64%	99%
Udziały i akcje	5 603,80	23,98%	5 603,80	23,98%	100%
Udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35,75	0,15%	311,57	1,33%	11%
AKTYWA OBROTOWE	16 918,26	72,38%	25 497,97	109,09%	66%
Zapasy	3 526,30	15,09%	6 169,48	26,40%	57%
Należności handlowe	447,87	1,92%	3 953,10	16,91%	11%
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-
Pozostałe należności	497,01	2,13%	286,04	1,22%	174%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 343,24	18,58%	654,62	2,80%	663%
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0%
AKTYWA RAZEM	23 373,41	100,00%	32 266,04	138,05%	72%

W okresie sprawozdawczym zmniejszeniu uległa suma bilansowa o 8,89 mln zł względem stanu na koniec grudnia 2021 roku. Główną przyczyną tej sytuacji było zmniejszenie aktywów obrotowych o 8,58 mln zł, na które wpływ sprzedaż działek z Interbud Lublin SA do Interbud Construction sp. z o.o. w 2022 r. Aktywa trwałe były na porównywalnym poziomie w stosunku do końca 2021 r. tj. 6,45 mln zł.

PASywa	stan na 31.12.2022		stan na 31.12.2021		zmiana
	w tys. zł	struktura	w tys. zł	struktura	w %
KAPITAŁ WŁASNY	-3 901,58	-16,69%	-7 656,95	-32,76%	51%
Kapitał podstawowy	701,60	3,00%	701,60	3,00%	100%
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	28 263,66	120,92%	28 263,66	120,92%	100%
Zyski zatrzymane	-32 866,85	-140,62%	-36 622,22	-156,68%	90%
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	27 274,99	116,69%	39 922,99	170,81%	68%

Zobowiązania długoterminowe	4 552,96	19,48%	5 515,68	23,60%	83%
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	4 385,97	18,76%	5 231,68	22,38%	84%
Rezerwy na odroczony podatek dochodowy	166,98	0,71%	284,00	1,22%	59%
Zobowiązania krótkoterminowe	22 722,04	97,21%	34 407,31	147,21%	66%
Zobowiązania handlowe	16 842,41	72,06%	19 754,96	84,52%	85%
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	843,90	3,61%	7 438,46	31,82%	11%
Pozostałe zobowiązania	141,23	0,60%	906,97	3,88%	16%
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	52,89	0,23%	48,60	0,21%	109%
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	4 841,61	20,71%	6 258,32	26,78%	77%
SUMA PASYWÓW	23 373,41	100,00%	32 266,04	138,05%	72%

W kategorii pasywów miało miejsce zmniejszenie zobowiązań długoterminowych o 0,96 mln zł, co spowodowane było spłatą całości kredytów z banku BPS nie objętych postępowaniem układowym i co jest z tym związane umorzeniem odsetek od tych zobowiązań oraz spłatą w 2022 r. trzeciej i czwartej raty układowej grupy drugiej i trzeciej raty grupy 3. Zobowiązania krótkoterminowe zmniejszyły się o 11,69 mln zł. z powodu całości spłaty zobowiązań kredytowych nie objętych postępowaniem układowym i spłatą II i III grupy. Na koniec 2022 r. znacznej poprawie uległy również ujemne kapitały własne o 51% tj. o 3,76 mln zł. do poziomu – 3,9 co było spowodowane spłatą znacznej części zobowiązań układowych i kredytowych oraz wypracowaniem zysku w kwocie 3,76 mln zł.

5.2.3 Przepływy pieniężne

Poniżej zaprezentowano kluczowe pozycje rachunku przepływów pieniężnych w latach 2021-2022.

Pozycja (tys. zł)	2022	2021	zmiana
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	2 183,14	10 973,15	-8 790,01
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	6 984,71	4 110,83	2 873,88
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-5 479,23	-18 373,09	12 893,85
Przepływy pieniężne netto	3 688,62	-3 289,10	6 977,72

W analizowanym okresie sprawozdawczym wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej obniżyła się do poziomu 2,18 mln zł co było spowodowane zmianą stanów zobowiązań handlowych oraz wypracowaniem zysku z działalności inwestycyjnej. Na koniec 2022 roku przepływy z działalności inwestycyjnej wzrosły o 2,87 mln zł do poziomu 6,98 mln zł co było spowodowane spłatą udzielonych pożyczek do spółek zależnych. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej kształtowały się na ujemnym poziomie – 5,48 mln zł, ale w stosunku do roku ubiegłego poprawiły się o 12,89 mln zł i w 2021 r. z powodu niższych spłat kredytów i odsetek od pożyczek. W

konsekwencji za 12 miesięcy 2022 roku Spółka odnotowała dodatnie przepływy pieniężne netto w wysokości 3,69 mln zł, co stanowiło wzrost o 6,98 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu 2021 roku.

5.3 Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej w danym roku obrotowym.

Poza inwestycją w akcje w spółce Lubelski Rynek Hurtowy S.A. Grupa nie posiada istotnych inwestycji kapitałowych. Jednocześnie największą grupę inwestycji długoterminowych stanowią nieruchomości gruntowe składające się na „bank ziemi”.

5.4 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za 2022 rok

W 2022 roku nie wystąpiły żadne czynniki o nietypowym charakterze, które w istotny sposób wpłynęłyby na wyniki za rok obrotowy a nie zostałyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

5.5 Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi.

Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. (Bank) zawniósł o objęcie należności Banku w kwocie ok. 3,4 mln zł z tytułu kredytu rewolwingowego w postępowaniu układowym, w propozycjach układowych w grupie III. Pozostałe należności Banku wobec Spółki w kwocie ok. 24,6 mln zł nie zostały objęte postępowaniem restrukturyzacyjnym, a intencją Spółki było podpisanie porozumienia pozaukładowego z uwagi na fakt, iż Bank jest wierzycielem zabezpieczonym hipotecznie. W dniu 18 września 2019 r. Emitent po uzyskaniu zgody nadzorcy sądowego zawarł z Bankiem umowę o spełnieniu świadczeń wynikających z wierzytelności nieobjętych układem (Porozumienie). Zgodnie z Porozumieniem Spółka zobowiązała się do spłaty na rzecz Banku wierzytelności z tytułu zabezpieczonych hipotecznie umów kredytowych i umowy udzielenia gwarancji bankowej, które nie zostały objęte postępowaniem restrukturyzacyjnym w łącznej kwocie ok. 24,6 mln zł. Spłata wierzytelności wobec Banku zgodnie z aneksem nr 1 do porozumienia z 17 września 2019 r. oraz aneksem nr 2 z 29 czerwca 2021 r. nastąpiła w zróżnicowanej wysokości ratach zgodnie z uzgodnionym harmonogramem począwszy od grudnia 2019 r. do końca października 2021 r., W przypadku dokonania przez Spółkę terminowej spłaty Bank zobowiązany będzie do wyrażenia zgody na wykreślenie hipoteki zabezpieczającej ww. wierzytelności. Bank miał prawo do wypowiedzenia Porozumienia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania Porozumienia przez Spółkę, w szczególności w przypadku nieterminowej spłaty wierzytelności oraz w przypadku niewypłacalności Spółki. W dniu 1 marca 2022 r. pomiędzy Bankiem a Spółką została zawarta umowa zwolnienia z długu. Zgodnie z Umową Bank zwolnił Emitenta z roszczenia o zapłatę odsetek w kwocie 1,9 mln zł oraz oświadcza, iż wyczerpane są wszelkie roszczenia pomiędzy stronami wynikające z ww. Porozumienia. Jednocześnie Emitent przypomina, iż nadal w stosunku do Banku posiada zobowiązanie z tytułu kredytu rewolwingowego objętego postępowaniem układowym. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania za rok 2022 pozostała ostatnia rata zgodna z przyjętym i zatwierdzonym układem w kwocie ok. 0,3 mln zł., która zostanie zapłacona w sierpniu 2023 r.

W 2022 roku Grupa Kapitałowa skupiała się na utrzymaniu płynności finansowej niezbędnej zakończenia realizacji bieżących działań w zakresie realizacji prowadzonego projektu deweloperskiego Osiedle Lotników oraz prowadzeniu przygotowań do rozpoczęcia nowych projektów deweloperskich, które stanowią podstawę realizacji założeń propozycji układowych Emitenta.

5.6 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W 2023 roku Grupa Kapitałowa nie planuje tak inwestycji kapitałowych jak i nakładów na powiększenie lub modernizację aktywów produkcyjnych.

5.7 Wykorzystanie środków z emisji

W 2022 roku Jednostka Dominująca jak również jednostki zależne nie emitowały żadnych papierów wartościowych.

5.8 Prognozy wyników finansowych

Spółka nie publikowała prognoz tak jednostkowych jak i skonsolidowanych wyników finansowych.

5.9 Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym oraz wartościowym

W związku z zawarciem w dniu 25 lutego 2020 r. umowy na wykonanie robót budowlanych przez spółkę należącą do Grupy Kapitałowej Interbud Lublin tj. Interbud Construction S.A. (Zamawiający) oraz Przedsiębiorstwo Budowlane Konsbud sp. z o.o. (Wykonawca) w dniu 10 marca 2020 r. zostało zawarte porozumienie trójstronne (Porozumienie) pomiędzy Zamawiającym, Wykonawcą a spółką Rupes sp. z o.o. (Poręczyciel).

W celu zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych Wykonawcy Porozumienie przewiduje w szczególności: (i) poręczenie udzielone na okres do końca 2022 roku przez Rupes względem Wykonawcy do wykonania wszelkich zobowiązań pieniężnych Zamawiającego z tytułu Umowy, w tym zapłatę wynagrodzenia za wykonane roboty budowlane, do łącznej wysokości 13 mln zł na wypadek, gdyby Zamawiający powyższych zobowiązań nie wykonał mimo upływu terminu ich wymagalności, oraz (ii) ustanowienie przez Rupes na rzecz Wykonawcy hipoteki umownej na nieruchomości położonej w Lublinie, stanowiącej lokal niemieszkalny do sumy ok. 1,85 mln zł jako zabezpieczenie wierzytelności z tytułu roszczeń wynikających z Umowy, (iii) oświadczenie Rupes o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty zobowiązań wynikających z ww. poręczenia do łącznej wysokości 13,1 mln zł oraz wydania przedmiotu zabezpieczenia objętego ww. hipoteką. W związku z zakończeniem rozliczeń za wykonane prace budowlane Wykonawca zwolnił zabezpieczenie wierzytelności Spółki Rupes sp. z o.o.

6 Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej

6.1 Opis perspektyw rozwoju

Zaprezentowane sprawozdania finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę i Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres co najmniej 12 kolejnych miesięcy od daty zakończenia niniejszego sprawozdania.

Poniżej Zarząd Spółki przedstawił podejmowane w okresie 2021-2022 roku działania w celu ograniczenia ryzyka wskazanego powyżej.

W 2022 roku Spółka ze swojej strony starała się realizować zaprezentowane w planie restrukturyzacyjnym działania dotyczące sprzedaży zbędnego majątku.

Postanowieniem z dnia 22 marca 2019 roku Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych określił tryb przeprowadzenia głosowania nad układem restrukturyzacyjnym. 8 sierpnia 2019 r. do Emitenta wpłynął odpis postanowienia Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych stwierdzającego prawomocność z dniem 5 sierpnia 2019 roku postanowienia w sprawie trybu przeprowadzenia głosowania nad układem. W związku ze stwierdzeniem prawomocności ww. postanowienia, Spółka niezwłocznie przystąpiła do przeprowadzenia głosowania nad układem.

12 sierpnia 2019 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę, przyjmującą nowe propozycje układowe Spółki polegające głównie na zmniejszeniu liczby grup wierzycieli oraz skróceniu czasu na spłatę zadłużenia. Spółka zaproponowała podział Wierzycieli, z uwagi na kategorie interesu, na następujące grupy:

Grupa 1.

Grupa 1 obejmuje wierzycieli, których wierzytelności ujęte w Spisie Wierzytelności nie przekraczają kwoty 10.000 zł w stosunku do każdego wierzyciela, wg stanu na dzień otwarcia postępowania układowego, tj. 13 lutego 2017 r.

W **Grupie 1** wierzytelności wierzycieli zostaną zaspokojone przez Spółkę w poniższy sposób:

Następuje całkowita redukcja odsetek (ustawowych, umownych lub wynikających z innej podstawy prawnej) i innych kosztów dodatkowych. Spłata należności głównej następuje jednorazowo, w terminie do 30 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu.

Grupa 2.

Grupa 2 obejmuje wierzycieli, których wierzytelności ujęte w Spisie Wierzytelności przekraczają kwotę 10.000 zł wg stanu na dzień otwarcia postępowania układowego, tj. 13 lutego 2017 r.,

W **Grupie 2** wierzytelności wierzycieli zostaną zaspokojone przez Spółkę w poniższy sposób:

Następuje 12-miesięczny termin odroczenia terminu wykonania układu, liczony od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Następuje całkowita redukcja odsetek (ustawowych, umownych lub wynikających z innej podstawy prawnej) i innych kosztów dodatkowych oraz redukcja 45% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej wierzytelności następuje w 6 półrocznych, równych ratach. Pierwsza rata będzie płatna w terminie do 30 dni po upływie terminu odroczenia rozpoczęcia wykonania układu.

Grupa 3.

Grupa 3 obejmuje wierzycieli powiązanych kapitałowo z Dłużnikiem, niezależnie od wysokości wierzytelności, według stanu na dzień otwarcia postępowania układowego, tj. 13 lutego 2017 r.

W **Grupie 3** wierzytelności wierzyciela zostaną zaspokojone przez Spółkę w poniższy sposób:

Następuje 15-miesięczny termin odroczenia terminu wykonania układu, liczony od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Następuje całkowita redukcja odsetek (ustawowych, umownych lub wynikających z innej podstawy prawnej) i innych kosztów dodatkowych oraz redukcja 70% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej wierzytelności następuje w 8 półrocznych równych ratach. Pierwsza rata będzie płatna w terminie do 30 dni od upływu terminu odroczenia rozpoczęcia wykonania układu.

Dodatkowo - w nawiązaniu do raportu bieżącego raportu bieżącego nr 2/2019 z 21 lutego 2019 r. - w sprawie informacji nt. objęcia należności Banku BPS w postępowaniu układowym, Spółka poinformowała, iż zgodnie z wnioskiem Banku zmniejszeniu uległa kwota należności Banku z tytułu kredytu rewolwingowego, objęta postępowaniem układowym na kwotę 3,4 mln zł (poprzednio ok. 3,8 mln zł). Wierzytelność Banku została umieszczona w propozycjach układowych w obecnej Grupie 2.

2 października 2019 r. wpłynęło do Spółki zawiadomienie od Nadzorcy Sądowego, Pana Leszka Jarosza, informujące ją o złożonym w dniu 30 września 2019 r. do Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych Sprawozdaniu z głosowania nad układem i wniosku o stwierdzenie zawarcia układu. Nadzorca Sądowy stwierdził we Wniosku, iż głosujący wierzyciele przyjęli układ, a w każdej grupie za układem wypowiedziała się większość głosujących wierzycieli z tej grupy, mających łącznie co najmniej dwie trzecie sumy wierzytelności, przysługujących głosującym wierzycielom z tej grupy, przy czym wierzyciele z trzeciej grupy zgodnie z przepisami Prawa restrukturyzacyjnego byli wyłączeni z głosowania, ponieważ była to grupa powiązana z dłużnikiem. W związku z powyższym Nadzorca Sądowy wniósł do Sądu o stwierdzenie zawarcia układu. Emitent wskazał, iż wykonując zapisy postanowienia Sądu Nadzorca Sądowy przeprowadził głosowanie nad układem z pominięciem zwoływania zgromadzenia wierzycieli, którzy oddawali głosy

w trybie pisemnym opowiadając się za przyjęciem lub odrzuceniem propozycji układowych zaproponowanych przez Zarząd Spółki.

W dniu 11 października 2019 r. do Spółki wpłynęło pismo od Nadzorca Sądowego, Pana Leszka Jarosza, informujące o publikacji w Monitorze Sądowym i Gospodarczym (MSiG) postanowienia Sędziego Komisarza nadzorującego postępowanie układowe Spółki, w którym stwierdzono przyjęcie układu zgodnie z propozycjami zaproponowanymi przez Spółkę. Ponadto zgodnie z obwieszczeniem w MSiG, w terminie tygodniowym od dnia jego publikacji uczestnicy postępowania mogli pisemnie zgłaszać zastrzeżenia przeciwko układowi. W dniu 14 listopada 2019 r. Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych wydał nieprawomocne postanowienie w przedmiocie zatwierdzenia układu na warunkach zaproponowanych przez Emitenta i przyjętych przez Wierzycieli Spółki.

W dniu 14 stycznia 2020 r. wpłynęły do Spółki odpisy dwóch zażaleń spółki Techpol-Medical sp. z o.o. na ww. postanowienie Sądu w sprawie zatwierdzenia układu. Emitent podjął przewidziane przepisami prawa działania, m.in. poprzez zajęcie stanowiska w przedmiocie zgłoszonych zażaleń w piśmie procesowym.

W dniu 20 lutego Spółka powzięła informację, iż 28 stycznia 2020 r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy wydał postanowienie oddalające zażalenia wierzyciela Techpol Medical na ww. postanowienie Sądu Rejonowego w sprawie zatwierdzenia układu. Wobec powyższego ww. postanowienie Sądu Rejonowego odnośnie zatwierdzenia układu na warunkach zaproponowanych przez Spółkę i przyjętych przez jej Wierzycieli stało się prawomocne.

Zgodnie z postanowieniami układu w terminie 30 dni od daty jego uprawomocnienia, Spółka spłaciła całkowicie I grupę wierzycieli którzy otrzymali 100% wierzytelności głównej, przy umorzeniu odsetek i innych kosztów dodatkowych. W lutym i sierpniu 2021 r. oraz lutym 2022 r. została zapłacona pierwsza, druga i trzecia rata zobowiązań II Grupy Wierzycieli a w maju 2021 r. i listopadzie 2021 r. Emitent dokonał spłaty pierwszej i drugiej raty zobowiązań III Grupy Wierzycieli objętych postępowaniem układowym.

W 2022 r. Interbud - Lublin S.A. dokonywał spłat rat układowych zgodnie z przyjętym przez Sąd Rejonowy w Lublinie i Wierzycieli harmonogramem. W lutym i sierpniu 2022 r. została zapłacona trzecia i czwarta rata drugiej Grupy Wierzycieli. W maju i listopadzie 2022 r. Emitent dokonał spłaty trzeciej i czwartej raty zobowiązań III Grupy Wierzycieli. W lutym 2023 r. zapłacona została piąta (przedostatnia) rata drugiej Grupy Wierzycieli.

Aktualnie najważniejszym celem oprócz rozpoczęcia nowych inwestycji deweloperskich jest realizacja wykonania układu, co umożliwi kontynuowanie działalności przez spółki z Grupy Kapitałowej, a w przyszłości pozwoli na odbudowanie wartości dla jej akcjonariuszy.

6.2 Strategia Grupy

Przyszła strategia Spółki jest kontynuacją działań zainicjowanych w latach 2016 -2017, kiedy to Spółka zaniechała prowadzenia działalności budowlano montażowej i skoncentrowała się na obsłudze celowych spółek zależnych prowadzących działalność deweloperską na terenie Lublina. Po zrealizowaniu w 2019 r. inwestycji – Os. Botanik 4 oraz Nowy Felin oraz w 2022 r. inwestycji Osiedle Lotników, spółki deweloperskie Grupy Kapitałowej Interbud Lublin będą prowadzić nowe projekty z zakresu budownictwa mieszkaniowego na gruntach będących w zasobach Grupy.

W zaistniałej sytuacji gospodarczej tj. ograniczenia aktywności klientów wspomagających się kredytami hipotecznymi co spowodowało bardzo istotne zahamowanie sprzedaży nowych mieszkań na terenie całego kraju, pomimo uzyskania pozwolenia na budowę przez spółkę Interbud Apartments Sp. z o.o., na projekt budowy zespołu bliźniaczych domów jednorodzinnych w Wólce pod Lublinem – Spółka wstrzymuje się z rozpoczynaniem inwestycji, oczekując na symptomy poprawy koniunktury

Informacje nt. realizacji ww. inwestycji w okresie sprawozdawczym zostały zamieszczone w pkt 3.2.2. niniejszego sprawozdania. Spółka planuje realizację kolejnych projektów, które pozwolą zakumulować nadwyżkę finansową potrzebną do zapewnienia bieżącej płynności finansowej Spółki. Przewagą konkurencyjną Spółki jest na pewno posiadanie dużego „banku ziemi”, co pozwala płynnie przygotowywać kolejne inwestycje. Poza tym Spółka przyjęła strategię niskich cen i zamierza sprzedawać swoje mieszkania taniej niż konkurenci w sąsiednich lokalizacjach, co powinno korzystnie wpłynąć na płynność sprzedaży.

Następną inwestycją, przy której toczą się prace przygotowawcze w spółce Interbud Apartments, jest budowa budynku wielorodzinnego budynku mieszkalnego, przy ulicy Relaksowej w Lublinie. Termin realizacji uzależniony jest od zakończenia zaawansowanego procesu zmiany obowiązującego planu zabudowy. Zarząd przewiduje, że będzie to grudzień 2023 roku. W ramach tej inwestycji powstanie wielorodzinny budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej ponad 3500 m. kw.

Spółka Interbud Construction Sp. z o.o., jest na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę na nowopozyskanych działkach w drodze zamiany gruntów z Miastem Lublin usytuowanych w pobliżu ul. Franczaka-Lalka w dzielnicy Felin. Pierwszym planowanym do realizacji projektem jest budowa trzeciego etapu Osiedla Lotników. Spółka jest posiadaczem jednej z dwóch działek, na których będzie realizowana inwestycja. Na zakup drugiej działki Spółka posiada zawartą umowę przedwstępną, która zostanie zrealizowana po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Obecnie Spółka posiada zatwierdzoną koncepcję architektoniczną, według której przygotowywana jest dokumentacja do pozwolenia na budowę. W ramach inwestycji ma powstać 36 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale usługowe.

Drugim projektem, który zakłada realizować Interbud Construction Sp. z o.o., jest Osiedle Lotników etap 4., położony przy ul. Urbanowicza. Spółka posiada już zakupione dwie działki i zawarła umowę przedwstępną na zakup trzeciej. Spółka ma już opracowaną koncepcję architektoniczną na realizację niniejszej inwestycji, obecnie zbiera warunki przyłączeniowe na poszczególne media. Rozpoczęcie realizacji i uruchomienia sprzedaży niniejszej inwestycji, Interbud Construction uwarunkowuje od zaangażowania sprzedażowego etapu 3.

Kolejną inwestycją polegać będzie na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Kalinowszczyzna w Lublinie. Spółka Interbud - Lublin SA posiada warunki zabudowy. Aktualnie trwają ustalenia z właścicielami nieruchomości sąsiadujących w zakresie optymalizacji zabudowy, co w istotny sposób wpłynie na kształt przyszłej inwestycji i pozwoli zoptymalizować wynik finansowy.

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 występująca obecna nadpodaż mieszkań zostanie wchłonięta na przełomie roku 2023 i 2024. Jest to wynikiem malejącej liczby wprowadzanych do realizacji nowych projektów, co potwierdzają zarówno dane ogólnopolskie jak i z województwa lubelskiego. W ostatnich 2 kwartałach widać, że sprzedaż mieszkań w ramach rynku ogólnopolskiego (za wyjątkiem woj. łódzkiego) była wyższa od wzrostu podaży nowych mieszkań, co powinno trwać jeszcze przez najbliższe pół roku. Na lipiec 2023 r. planowane jest uruchomienie przez nasz Rząd nowego programu kredytowego „Pierwsze mieszkanie”, o stałej stopie odsetkowej na poziomie 2%, co spowoduje zwiększony popyt na zakup mieszkań i pozwoli ożywić rynek deweloperski. Biorąc też pod uwagę poprzednie okresy kryzysu na rynku deweloperskim (np. rok 2008), 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, iż mimo okresowego spadku cen sprzedaży mieszkań, jaki był widoczny w szczególności w trzecim kwartale 2022 r., czwarty kwartał 2022 r. pokazał, iż ceny mieszkań z powrotem zaczęły rosnąć i wróciły do poziomu sprzed spadków w trzecim kwartale. Prawdopodobnie minimalny trend wzrostowy będzie się utrzymywał do lipca 2023 r. Następnie w związku z uruchomieniem programu „Pierwsze Mieszkanie” może nastąpić większy przyrost cen mieszkań, ponieważ obecnie podaż nowowprowadzanych do sprzedaży mieszkań jest niższa od sprzedaży.

Oczywiście wszystkie uwarunkowania rozwoju rynku deweloperskiego w Polsce będą uzależnione od sytuacji ogólnogospodarczej. 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.

6.3 Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki i Grupy

6.3.1 Czynniki zewnętrzne

Przychody realizowane z podstawowej działalności uzależnione są od ogólnej sytuacji makroekonomicznej w Polsce oraz w województwie lubelskim, gdzie koncentruje się działalność Spółki i Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN. Na wyniki finansowe ma wpływ m.in. tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, poziom produkcji budownictwa i branży budowlano-montażowej, poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, polityka stóp procentowych, sytuacja budżetowa czy sytuacja dochodowa społeczeństwa. Pogorszenie koniunktury może rodzić ryzyko dla prowadzonej przez spółkę z Grupy działalności i negatywnie wpływać na osiągnięte przez nią wyniki finansowe.

Na kondycję rynku deweloperskiego wpływ mają również czynniki pozaekonomiczne o charakterze społecznym, kulturowym czy politycznym, w tym:

- zmiany w obrębie gospodarstw domowych – procesy tworzenia i rozpadu rodziny,
- wdrożenie programów wsparcia dla młodych gospodarstw domowych oraz wsparcia socjalnego - program Mieszkanie dla Młodych, rodzina 500+,
- procesy demograficzne wpływające na przyrost naturalny,
- migracja ludności z wsi do miast, migracja do dużych aglomeracji miejskich.

Do czynników mających istotny wpływ na perspektywy rozwoju Grupy należy zaliczyć również sytuację na rynku pracy oraz fluktuacje cen zaopatrzeniowych. Wzrost kosztów pracy oraz cen materiałów budowlanych nie zawsze jest w pełni rekompensowany adekwatnym wzrostem cen płaconych za oferowane usługi, co może negatywnie wpłynąć na wyniki ekonomiczne prowadzonej działalności.

Dodatkowo na rynku deweloperskim, na którym Grupa funkcjonuje jest bardzo duża liczba podmiotów gospodarczych. Konkurencja na rynku może doprowadzić do nadwyżki podaży nieruchomości mieszkalnych wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych obiektów lub do wzrostu cen gruntów.

6.3.2 Czynniki wewnętrzne

Priorytetem dla spółek Grupy Kapitałowej pozostają projekty deweloperskie. Ofertę mieszkaniową Grupa Kapitałowa przygotowuje dla klientów z grupy średniozamożnych, stąd planowanie i realizacja inwestycji w cenowo atrakcyjnych lokalizacjach- dostosowanych do finansowych możliwości potencjalnych nabywców. Grupa Kapitałowa oferuje pomoc przy pozyskaniu kredytów hipotecznych. W ramach oferty finansowania proponowane są programy dostosowane do możliwości finansowych odbiorców oferty.

Do czynników wewnętrznych pozytywnie wpływających na rozwój Grupy Kapitałowej należą: jasno sprecyzowana strategia rozwoju, stabilny akcjonariat, ugruntowana pozycja na rynku deweloperskim oraz duża wiarygodność potwierdzona obecnością Jednostki Dominującej na Giełdzie Papierów Wartościowych, a także duża ilość gruntów przeznaczona pod inwestycje.

Czynnikami negatywnie wpływającymi na sytuację firmy jest specyfika działalności wyrażająca się w dużym uzależnieniu od skomplikowanych i długotrwałych procedur administracyjnych. Dodatkowe znaczące nakłady finansowe pojawiają się w fazie przygotowania projektu i w fazie budowy. Przychody z tego typu inwestycji uzyskiwane są dopiero w późniejszych okresach. W przypadku trudności ze znalezieniem nabywców na wybudowany obiekt wpływy z tytułu realizacji inwestycji mogą ulec zmniejszeniu lub dalszym przesunięciom w czasie. Istnieje również ryzyko niezrealizowania inwestycji po zaproponowanej cenie. Nie można wykluczyć, iż w

trakcie realizacji danej inwestycji wystąpią nieoczekiwane czynniki opóźniające proces realizacji lub też w sposób znaczący obniżające jej atrakcyjność, tj. nieuzyskanie lub nieterminowe uzyskanie odpowiednich zgód i zezwoleń administracyjnych na budowę, wady prawne nieruchomości, niekorzystne warunki atmosferyczne, niekorzystne warunki terenowe (wody gruntowe, niestabilność warstw gruntu) czy też nieszczęśliwe wypadki w trakcie budowy.

6.4 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń oraz stopnia, w jakim Grupa Kapitałowa jest na nie narażona

6.4.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Grupa prowadzi działalność

6.4.1.1 Ryzyko w związku z sytuacją polityczno-gospodarczą w Ukrainie

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

W ocenie Zarządu wojna w Ukrainie może wpłynąć przede wszystkim na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność materiałów budowlanych i podwykonawców. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wszystkie inwestycje spółek należących Grupy Kapitałowej Interbud Lublin postępowały zgodnie z planem. Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ, zarówno z perspektywy realizacji poszczególnych projektów, jak i działalności całej Grupy.

6.4.1.2 Ryzyko związane z koronawirusem Sars-CoV-2

Od marca 2022 r. do odwołania w Polsce obowiązuje stan zagrożenia epidemicznego w związku z wirusem COVID-19, który rozprzestrzenił się na całym świecie. Zarząd Spółki uważa taką sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2022, a do tej pory Zarząd spółki nie odnotował zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki. Nie można jednak przewidzieć przyszłych skutków pandemii. Zarząd będzie na bieżąco monitorować potencjalny wpływ na działalność jednostki i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić jej negatywne skutki.

6.4.1.3 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Podstawowym ryzykiem dla Spółki jest możliwość wystąpienia załamania rynku mieszkaniowego po trwającej przez kilka lat koniunkturze. Jednak czynniki makroekonomiczne, takie jak wzrost zamożności społeczeństwa, a co za tym idzie zdolności kredytowej, (stymulowanej programami rządowymi MDM i 500+, czy podwyższaniem płac minimalnych), oraz niskie stopy procentowe – powodują istotne obniżenie ryzyka wystąpienia dekonunktury na rynku nowych mieszkań, a przynajmniej odsuwają ją w czasie.

6.4.1.4 Ryzyko związane z zaostrzeniem warunków pozyskania finansowania przez nabywców lokali mieszkalnych

W minionym 2022 roku cała gospodarka mierzyła się z wieloma wyzwaniami, które narastały z kwartału na kwartał:

- Wydana w kwietniu 2022 rekomendacja KNF, zaostrzająca kryteria obliczania zdolności kredytowej, spowodowała nagłe ograniczenie dostępności kredytów hipotecznych, które odbiło się na popycie rynkowym, pozbawiając znaczną część społeczeństwa możliwości zakupu własnego mieszkania;
- kryzys energetyczny wywołany niestabilną sytuacją geopolityczną wpłynął na wzrost cen, znacząco pogłębiając inflację;
- w 2022 roku trwał nadal cykl podwyżek stóp procentowych, które osiągnęły poziom nienotowany od 20 lat.

Wymienione czynniki negatywnie wpłynęły na działalność krajowych deweloperów jednak w analizowanym okresie Spółka nie miała potrzeby stosowania żadnych instrumentów finansowych związanych eliminacją bądź ograniczeniem występujących ryzyk. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zdarzenia te jednak pozostają bez wpływu na sytuację Grupy Kapitałowej Interbud Lublin i nie wymagają dodatkowych ujawnień w niniejszym sprawozdaniu

W Polsce nadal występuje strukturalny niedobór mieszkań. Co więcej, dalej zwiększa się różnica podaży a popytem w tej branży, co najlepiej pokazują rosnące ceny na rynku najmu. Z tego względu należy zakładać, że zapotrzebowanie na mieszkania z rynku deweloperskiego wzrośnie w kolejnych latach.

W bieżącym roku rynek mieszkaniowy powinien zostać wzmocniony dzięki decyzji Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego, łagodzącej warunki oceny zdolności kredytowej, głównie dla kredytów z okresowo stałą stopą. Większa dostępność kredytów hipotecznych jest niezbędna dla silnego rynku mieszkaniowego w Polsce.

Dodatkowo w 2023 roku zapowiadany jest rządowy program dopłat do kredytów na pierwsze mieszkanie co może spowodować wzrost popytu na rynku deweloperskim.

6.4.2 Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki i Grupy

6.4.2.1 Ryzyko związane z konkurencją

Grupa zakończyła prowadzenie działalności w branży budowlanej, jednym z powodów była m.in. zbyt duża konkurencja na rynku usług budowlanych.

Działalność Grupy prowadzona w branży deweloperskiej charakteryzuje się dużą konkurencją, która może prowadzić do nadwyżki podaży nieruchomości mieszkalnych wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych obiektów lub do wzrostu cen gruntów. Przepisy tzw. Ustawy deweloperskiej wymuszające prowadzenie rachunków powierniczych dla nowo rozpoczętych projektów deweloperskich zwiększają przewagę konkurencyjną podmiotów o większych zasobach kapitałowych.

W odniesieniu do obecnej sytuacji na rynku lubelskim na korzyść Grupy Kapitałowej przemawia duże doświadczenie w realizacji projektów mieszkaniowych. Przewagą konkurencyjną Spółki jest na pewno posiadanie dużego „banku ziemi”, co pozwala płynnie przygotowywać kolejne inwestycje.

6.4.2.2 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

W działalności Grupy Kapitałowej istotną rolę odgrywają inwestycje związane z realizacją projektów deweloperskich.

Realizacja projektów deweloperskich uzależniona jest od wielu czynników, których znaczna część niezależna jest od działań Grupy. Następujące czynniki przekładają się na powodzenie realizowanego projektu deweloperskiego:

- uzyskanie zezwoleń, zgód lub pozwoleń lub też uzyskanie ich w terminie może wpływać na zdolność rozpoczęcia, prowadzenia lub zakończenia obecnych oraz nowych projektów deweloperskich przez Grupę;
- zapewnienie nakładów finansowych na rozpoczęcie inwestycji i pozyskanie finansowania zewnętrznego;
- realizacja projektu zgodnie z harmonogramem;
- przekroczenie kosztów realizacji poza zaplanowane w budżecie;
- nieznaledzenia nabywców po zaproponowanej cenie;
- wystąpienie wad prawnych nieruchomości, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, niekorzystne warunki atmosferyczne, niekorzystne warunki terenowe (wody gruntowe, niestabilność warstw gruntu), nieszczęśliwe wypadki w trakcie budowy lub nieprzewidziane trudności techniczne;

Wystąpienie któregośkolwiek z wymienionych zdarzeń może spowodować wzrost kosztów projektu, a w szczególnych przypadkach nawet brak możliwości zakończenia projektu. Każda z tych okoliczności może mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

6.4.2.3 Ryzyko związane z infrastrukturą

Zakończenie realizacji projektu deweloperskiego jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury m.in. dostępu do dróg publicznych, dostępu do mediów, wyznaczenie dróg wewnętrznych, oświetlenie terenu. Zapewnienie dostępu do drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji stosownego organu administracyjnego. Oczekiwanie na wydanie decyzji może wydłużyć proces zakończenia projektu. Ponadto w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Istnieje ryzyko iż organ wydający decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku może zażądać wykonania dodatkowych prac związanych z infrastrukturą, które nie zostały zaplanowane w budżecie, ale ich wykonanie może być oczekiwane przez organ jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowanym projektem deweloperskim. Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych czynników jest poza kontrolą Grupy Kapitałowej i może mieć niekorzystny wpływ na jej sytuację finansową.

6.4.3 Identyfikacja ryzyka finansowego

Czynniki ryzyka finansowego

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

Ryzyko rynkowe

- 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.

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

6.4.4 Ryzyko rynkowe

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

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

- (b) *Ryzyko zmiany kursu walut*

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

- (c) *Ryzyko cenowe*

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

6.4.5 Ryzyko kredytowe

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

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

6.4.6 Ryzyko utraty płynności

Z analizy sytuacji finansowej i majątkowej Grupy wynika, że posiada ona niską płynność finansową. Brak tej płynności był przyczyną złożenia w dniu 21 grudnia 2015 roku wniosku o upadłość z możliwością zawarcia układu jednostki dominującej. W dniu 13 lutego 2017 roku Sąd Rejonowy w Lublinie wydał postanowienie o rozpoczęciu postępowania restrukturyzacyjnego. Spółka przedstawiła propozycje spłaty wierzycieli przy zachowaniu możliwości prowadzenia działalności gospodarczej bez dalszej utraty płynności. Zaproponowany układ został prawomocnie zatwierdzony.

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

wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe / zobowiązania bieżące

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

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

Wskaźnik Interbud Lublin S.A.	31.12.2022	31.12.2021
wskaźnik płynności bieżącej	0,95	0,93
wskaźnik szybkiej płynności	0,75	0,70
wskaźnik płynności gotówkowej	0,24	0,02

Wskaźnik GK Interbud Lublin	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
wskaźnik płynności bieżącej	0,92	1,04
wskaźnik szybkiej płynności	0,33	0,29
wskaźnik płynności gotówkowej	0,29	0,13

7 Pozostałe informacje

7.1 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

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

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

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1	Dawid Adamczyk <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A	Data wszczęcia postępowania:2014r. Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku I Wydział Cywilny IC 1093/20	O naprawienie szkody dot. usterek w Lublinie, przy ul. Dunikowskiego.	14.400,00	Wyrokiem z dnia 28.02.2022 r. zasądzono od pozwanego kwotę 21.738,66 wraz z odsetkami. Należność została w całości zapłacona. Sprawa zakończona.
2	Waldemar Kabala WalteD <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A	Data wszczęcia postępowania:2014r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 540/14	O zapłatę za usługi budowlane, przy ul. Relaksowej w Lublinie.	4.629.073,00	Powództwo skierowane przeciwko generalnemu wykonawcy oraz inwestorowi oparte jest o przepis art. 6471 § 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. Spółka posiada utworzoną rezerwę w związku z roszczeniem Powoda.
3	RWD Sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania:2014r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 138/14. Sąd Apelacyjny w Lublinie I Wydział Cywilny I Aga 158/18	O zapłatę kary umownej.	4.000.000,00	Wydany wyrok Sądu I Instancji oddalający powództwo w całości i zasądzaający od powoda na rzecz pozwanego koszty postępowania. Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 24.06.2019 zasądzono od Emitenta kwotę 422.765 zł z odsetkami oraz kosztami postępowania. Wierzytelność z mocy prawa objęta układem. Wyrok jest prawomocny, jednakże został zaskarżony przez powoda skargą kasacyjną w zakresie, w jakim sąd oddalił apelację powoda od wyroku Sądu I Instancji i obciążył powoda kosztami procesu. Sprawa w toku.
4	Techpol Medical Sp. z o.o. w Lublinie <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin	Data wszczęcia postępowania:2017r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 2/17	O odszkodowanie z tytułu braku zapłaty wynagrodzenia za roboty budowlane	1.501.266,00	Dnia 21 lipca 2022 r. Sąd Okręgowy w Lublinie wydał wyrok oddalający powództwo przeciwko Emitentowi. Powód złożył apelację.

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
	S.A.				Apelacja została odrzucona.
5	SLX sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> 1. UMCS, 2. Interbud Lublin S.A., 3. K2 Instalacje Sp. z o.o. – solidarnie.	Data wszczęcia postępowania: 06.2017 Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 287/19	O zapłatę za usługi budowlane.	278.120,00	Złożono apelację przez stronę powodową, jak również zażalenie na koszty. Apelacja uwzględniona. Wyrok został uchylony. Odroczona sprawa bez terminu, dopuszczono dowód z opinii biegłego. Sprawa w toku. Wyrok Sądu I Instancji został wydany w dniu 14 grudnia 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 S.A. złożyła wniosek o uzasadnienie wyroku celem złożenia apelacji. Sprawa w toku.
6	Techpol-Medical Sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> Interbud Construction Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 11.2017r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX GC 540/17	O uznanie czynności prawnej za bezskuteczną.	2.200.000 zł	Wyrokiem z dnia 4 lutego 2022 roku Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo, uznając czynność prawną za bezskuteczną wobec powoda. Pozwana wyrok wykonała w zasądzonej kwocie 260 tys.
7	Techpol Medical Sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> Interbud Apartments Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 11.2017r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX GC 539/17 Sąd Apelacyjny w Lublinie I Wydział Cywilny I AGz 131/19	O uznanie czynności prawnej za bezskuteczną.	730.000 zł	W dniu 29 listopada 2017 r. został skierowany pozew o uznanie czynności za bezskuteczną. Pozew dotyczył przeniesienia tytułem aportu własności swoich nieruchomości w związku ze złożonym przez Powoda wnioskiem o zabezpieczenie nieruchomości. Wyrokiem I instancji uznano czynność prawną przeniesienia aportem za bezskuteczną, II instancją wyrok ten utrzymała w mocy. Sprawa zakończona.
8	Lubelski Urząd Skarbowy w Lublinie (ED-BUD Edward	Data wszczęcia postępowania: 11.2018 RKS 38/2018/0671/LD	Decyzja w przedmiocie nienależytego odliczenia VAT od	68.413,12	Wskutek odwołania Emitenta przekazano sprawę do ponownego rozpoznania.

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
	Karczmarczyk) Pozwany: Interbud Lublin S.A.		usług podwykonawcy.		Odwolanie Emitenta uwzględniono. Postępowanie zostało umorzone.
9	PHU Marbud sp. z o.o. Pozwany: 1. Interbud-Apartaments Sp. z o.o. 2. Invest Partner Arkadiusz Matuła sp.k. w Lublinie – solidarnie.	Data wszczęcia postępowania: 10.2019r Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 517/19	O zapłatę za roboty budowlane.	200.378,69	Został wydany nakaz zapłaty IX GNc 785/18. Zapadł wyrok uwzględniający powództwo w części 158 tys. zł. Została złożona apelacja. Wyrokiem z dnia 9 sierpnia 2022 r. Sąd Apelacyjny oddalił złożoną apelację. Sprawa zakończona. Wyrok został wykonany.

Sprawy wieczystoksięgowe

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie
1	LU1I/00321505/4 <u>Strona postępowania:</u> Interbud Lublin S.A. <u>Wierzyciel:</u> Techpol Medical Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 08.2019 Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy II CA 1080/20	Zmiana podstawy wpisu i sumy hipoteki. Wykreślenie hipoteki.	366.313,00	Złożono wniosek o zmianę podstawy wpisu i sumy hipoteki przymusowej ustanowionej w ramach zabezpieczenia powództwa o sygn. IX GC 318/14. Wniosek został uwzględniony. Sędzia Komisarz Sądu Rejonowego Lublin Wschód IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych stwierdził niedopuszczalność zmiany wysokości i podstawy wpisu hipoteki przymusowej. Dokonano wykreślenia hipoteki przymusowej w całości. Postanowienie zostało zaskarżone przez wierzyciela. Apelacja wierzyciela została prawomocnie oddalona. Dokonano wykreślenia hipoteki przymusowej w całości. Sprawa zakończona.
2	LU1I/00321506/1 <u>Strona postępowania:</u> Interbud Lublin S.A. <u>Wierzyciel:</u> Techpol Medical Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 11.2018 Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy	Zmiana podstawy wpisu i sumy hipoteki. Wykreślenie hipoteki.	366.313,00	Złożono wniosek o zmianę podstawy wpisu i sumy hipoteki przymusowej ustanowionej w ramach zabezpieczenia powództwa o sygn. IX GC 318/14. Wniosek został uwzględniony. Sędzia Komisarz Sądu Rejonowego Lublin Wschód IX Wydział Gospodarczy dla spraw

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie
					upadłościowych i restrukturyzacyjnych stwierdził niedopuszczalność zmiany wysokości i podstawy wpisu hipoteki przymusowej. Postanowienie zostało zaskarżone przez wierzyciela. Apelacja wierzyciela została prawomocnie oddalona. Dokonano wykreślenia hipoteki przymusowej w całości. Sprawa zakończona.
3	LU11/00329847/9 <u>Strona postępowania:</u> Interbud Lublin S.A. <u>Wierzyciel:</u> Techpol Medical Sp. z o.o..	Data wszczęcia postępowania: 11.2018 Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy	Zmiana podstawy wpisu i sumy hipoteki. Wykreślenie hipoteki.	250 000,00	Złożono wniosek o zmianę podstawy wpisu i sumy hipoteki przymusowej ustanowionej w ramach zabezpieczenia powództwa o sygn. IX GC 318/14. Wniosek został uwzględniony. Sędzia Komisarz Sądu Rejonowego Lublin Wschód IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych stwierdził niedopuszczalność zmiany wysokości i podstawy wpisu hipoteki przymusowej. Postanowienie zostało zaskarżone przez wierzyciela. Apelacja wierzyciela została prawomocnie oddalona. Dokonano wykreślenia hipoteki przymusowej w całości. Sprawa zakończona.

7.2 Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie są prowadzone programy kontroli akcji pracowniczych.

7.3 Informacje o firmie audytorskiej badającej sprawozdania finansowe

W dniu 21 czerwca 2022 roku Rada Nadzorcza Spółki po rekomendacji Komitetu Audytu, która spełniała obowiązujące warunki dokonała wyboru spółki Misters Audytor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Wiśniowa 40 lok. 5, 02 - 520 Warszawa, wpisanej na listę firm audytorskich uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 3704. Wyboru firm audytorskiej dokonano na okres 2022-2023 roku. Spółka korzystała z usług tej firmy audytorskiej w zakresie rewizji finansowej za lata 2016-2021. Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru biegłego rewidenta spośród najkorzystniejszych ofert renomowanych firm audytorskich, gwarantujących niezależność oraz wysokie standardy świadczonych usług i spełnienie stawianych wymagań.

Umowa na dokonanie przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego oraz badania rocznego sprawozdania finansowego za lata 2022-2023 z w/w firmą audytorską została podpisana 8 sierpnia 2022 r.

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

Wynagrodzenie w zł (netto)	2022	2021
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	49 400,00	25 400,00
Wynagrodzenie za przegląd półrocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	25 300,00	17 600,00
Razem wynagrodzenie biegłego rewidenta	74 700,00	43 000,00

Informację o firmie audytorskiej znajduje się również w Sprawozdaniu finansowym skonsolidowanym w pkt. 46.

Dodatkowo Spółka zawarła ze spółką Mistery Audyt Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie dodatkowe umowy na wykonanie usługi oceny Sprawozdania o wynagrodzeniach zarządu i rady nadzorczej sporządzonego przez Radę Nadzorczą za lata 2022-2023. Za rok 2022 wynagrodzenie za ww. sprawozdanie wyniesie 4.500 zł netto.

7.4 Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

W trakcie prac budowlanych Jednostka Dominująca realizując przedsięwzięcie jest obowiązana uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

Jako właściciel nieruchomości Jednostka Dominująca zobowiązana jest do utrzymania w prawidłowym stanie drzewostanu rosnącego na terenie przyszłej budowy. Roboty ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w pobliżu drzew lub krzewów należy wykonywać w sposób mający na względzie ich bezpieczeństwo. W przypadku gdy Jednostka Dominująca przygotowuje teren pod budowę projektów deweloperskich lub w czasie prowadzenia inwestycji doprowadzi do szkody w środowisku (wycinka drzew), wówczas niezbędne jest przeprowadzenie kompensacji przyrodniczej adekwatnej do powstałych strat w środowisku. Przykładem działania kompensacyjnego stosowanego przez Jednostkę Dominującą jest prowadzenie nasadzenia zamiennego.

7.5 Prace badawczo – rozwojowe

Spółki z Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN nie prowadzą istotnych działań z zakresu badań i rozwoju. Jednakże na bieżąco analizowane są nowe technologie budowlane pojawiające się na rynku, w aspekcie możliwości ich zastosowania w swojej działalności.

7.6 Zatrudnienie

Średnie zatrudnienie w osobach i w etatach w 2022 roku w spółce Interbud-Lublin S.A. przedstawiono poniżej:

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w osobach	Przeciętne zatrudnienie w etatach
Pracownicy umysłowi	8	6,92
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	0	0
Pracownicy młodociani	0	0
Razem	8	6,92

W ramach Spółki i Grupy Emitenta nie istnieją zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących.

7.7 Działalność sponsoringowa lub charytatywna

W 2022 roku Spółka nie prowadziła działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze. W 2022 roku spółka zależna Interbud – Construction sp. z o.o. prowadziła działalność sponsoringową wobec klubu sportowego Vrotcovia, AS Lublin i Motor Lublin SA. Suma wszystkich umów sponsoringowych nie przekracza progu istotności transakcyjnych ww. spółki zależnej.

7.8 Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych za 2022 rok

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku został sporządzony zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie) i obejmuje dane finansowe spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. (Spółka, Emitent) oraz podmiotów zależnych tworzących Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN (Grupa Kapitałowa, Grupa INTERBUD-LUBLIN)

Sprawozdania finansowe zawarte w ramach skonsolidowanego raportu oraz jednostkowego raportu za 2022 rok sporządzony zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”). MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Na podstawie §71 ust. 8 Rozporządzenia w ramach niniejszego sprawozdania zamieszczone zostały ujawnienia informacji wymagane w odniesieniu do Sprawozdania z działalności Emitenta, o którym mowa w §70 ust. 1 pkt 4 Rozporządzenia i tym samym Emitent nie sporządził odrębnego Sprawozdania z działalności Jednostki Dominującej.

8 Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w 2022 roku

Emitent od dnia 1 lipca 2021 roku podlega zbiorowi zasad ładu korporacyjnego Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021 (DPSN 2021) określonego w załączniku do Uchwały Rady Giełdy nr 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 r. (zmiany wprowadzone zgodnie z przedmiotową uchwałą weszły w życie dnia 1 lipca 2021 roku).

Pełny tekst dokumentu „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” jest publicznie dostępny w serwisie prowadzonym Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod adresem internetowym: www.gpw.pl/dobre_praktyki_spolek_regulacje.

8.1 Odstąpienie od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego

Zarząd Interbud-Lublin S.A. oświadcza, iż Spółka w roku obrotowym 2022 przestrzegała większości zasad ładu korporacyjnego DPSN 2021 określonych w załączniku do Uchwały nr 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 r. Rady Giełdy, z wyłączeniem wymienionych poniżej.

Rozdział I – Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

1.3. W swojej strategii biznesowej spółka uwzględnia również tematykę ESG, w szczególności obejmującą:

1.3.1. zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia zrównoważonego rozwoju;

Komentarz spółki :

Tematyka ESG nie została formalnie włączona do strategii biznesowej Spółki, a zasadniczym celem Emitenta była realizacja procesu restrukturyzacji. Tym niemniej w realizacji celów strategicznych Spółka respektuje kwestie dotyczące środowiska naturalnego. Spółka przy wyborze projektu oraz wykonawcy inwestycji stawia na wysoki standard mieszkań na sprzedaż wiąże się z użyciem najnowocześniejszych materiałów budowlanych, które oparte są o najlepsze, dostępne na rynku technologie. Inwestycje są prowadzone zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Spółka nie zapomina również o zieleni, która ma ogromny, pozytywny wpływ na naturalne środowisko. W trakcie prac budowlanych Spółka realizując przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Ponadto Spółka jako właściciel nieruchomości zobowiązana jest do utrzymania w prawidłowym stanie drzewostanu rosnącego na terenie przyszłej budowy.

1.3.2. sprawy społeczne i pracownicze, dotyczące m.in. podejmowanych i planowanych działań mających na celu zapewnienie równouprawnienia płci, należytych warunków pracy, poszanowania praw pracowników, dialogu ze społecznościami lokalnymi, relacji z klientami.

Komentarz spółki:

Tematyka ESG nie została formalnie włączona do strategii biznesowej Spółki, a zasadniczym celem Emitenta była realizacja procesu restrukturyzacji. Tym niemniej w realizacji celów strategicznych Spółka dąży do uwzględniania spraw społecznych i pracowniczych. Spółka respektuje wszelkie wymagania i przepisy prawne odnoszące się do powyższych obszarów.

1.4. W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.:

Komentarz spółki:

Tematyka ESG nie została formalnie włączona do strategii biznesowej Spółki, a zasadniczym celem Emitenta była realizacja procesu restrukturyzacji. Tym niemniej w realizacji celów strategicznych Spółka dąży do respektowania wszelkich wymagań i przepisów prawa odnoszących się do kwestii związanych ze zmianą klimatu.

1.4.1. objaśniać, w jaki sposób w procesach decyzyjnych w spółce i podmiotach z jej grupy uwzględniane są kwestie związane ze zmianą klimatu, wskazując na wynikające z tego ryzyka;

Komentarz spółki:

Tematyka ESG nie została formalnie włączona do strategii biznesowej Spółki, a zasadniczym celem Emitenta była realizacja procesu restrukturyzacji. Tym niemniej w realizacji celów strategicznych Spółka dąży do respektowania wszelkich wymagań i przepisów prawa odnoszących się do kwestii związanych ze zmianą klimatu.

1.4.2. przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.

Komentarz spółki:

Tematyka ESG nie została formalnie włączona do strategii biznesowej Spółki, a Spółka zatrudnia małą liczbę pracowników z czego większość stanowią kobiety wobec czego w ocenie Spółki prezentacja wskaźnika równości wynagrodzeń nie byłaby miarodajna.

1.6. W przypadku spółki należącej do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 raz na kwartał, a w przypadku pozostałych nie rzadziej niż raz w roku, spółka organizuje spotkanie dla inwestorów, zapraszając na nie w szczególności akcjonariuszy, analityków, ekspertów branżowych i przedstawicieli mediów. Podczas spotkania zarząd spółki prezentuje i komentuje przyjętą strategię i jej realizację, wyniki finansowe spółki i jej grupy, a także najważniejsze wydarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej grupy, osiągnięte wyniki i perspektywy na przyszłość. Podczas organizowanych spotkań zarząd spółki publicznie udziela odpowiedzi i wyjaśnień na zadawane pytania.

Komentarz spółki:

Spółka nie organizuje spotkań dla inwestorów. Spotkania z akcjonariuszami odbywają się w trakcie wlnych zgromadzeń. Zarówno Inwestorzy jak i akcjonariusze mogą na bieżąco m.in. za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość kierować do Spółki pytania. Ponadto wszelkie istotne informacje są przekazywane przez Interbud-Lublin S.A. do publicznej wiadomości z poszanowaniem zasady równego i transparentnego dostępu do informacji w trybie właściwych raportów (bieżących i okresowych).

Rozdział II – Zarząd i Rada Nadzorcza

2.1. Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.

Komentarz spółki:

Spółka ze względu na rozmiar i charakter prowadzonej działalności nie wdrożyła dotychczas polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Przy wyborze Członków Zarządu, Członków Rady Nadzorczej Spółki decydujące znaczenie mają w szczególności takie kryteria jak: wiedza, doświadczenie, kompetencje i umiejętności potrzebne do pełnienia odpowiednich funkcji. Aktualny skład Rady Nadzorczej zapewnia zróżnicowanie pod kątem płci na poziomie nie niższym niż 30%, natomiast w kontekście Zarządu różnorodność w zakresie nie jest aktualnie zapewniona.

2.2. Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.

Komentarz spółki:

W trakcie wyboru członków rady nadzorczej i zarządu organy dokonujące wyborów kierują się przede wszystkim kompetencjami kandydatów. W przypadku zgłoszenia dwóch jednakowo wykwalifikowanych kandydatów organ powołujący wybiera osobą reprezentującą płć która jest niedoreprezentowana w danym organie.

2.7. Pełnienie przez członków zarządu spółki funkcji w organach podmiotów spoza grupy spółki wymaga zgody rady nadzorczej.

Komentarz Spółki:

Regulacje wewnętrzne Spółki nie przewidują udzielenia zgody przez radę nadzorczą na pełnienie przez członków zarządu spółki funkcji w organach podmiotów spoza grupy, natomiast Statut Spółki przewiduje, że członek zarządu

nie może bez zezwolenia Rady Nadzorczej zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej, jako wspólnik jawny lub członek organów.

Rozdział III – Systemy i funkcje wewnętrzne

3.2. Spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za zadania poszczególnych systemów lub funkcji, chyba że nie jest to uzasadnione z uwagi na rozmiar spółki lub rodzaj jej działalności.

Komentarz spółki:

Ze względu na rodzaj i rozmiar działalności prowadzonej przez Spółkę nie jest uzasadnione wyodrębnienie w osobnych jednostkach organizacyjnych kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, nadzoru zgodności działalności z prawem oraz funkcji audytu wewnętrznego. Tym samym realizacja zadań w powyższym zakresie ma charakter rozproszony (niescentralizowany) i odbywa się w ramach poszczególnych pionów organizacyjnych Spółki.

Rozdział IV – Walne Zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

4.1. Spółka powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne), jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia.

Komentarz spółki:

W ocenie Spółki realizacja ww. zasady związana jest z zagrożeniami natury tak technicznej jak i prawnej, które mogą wpłynąć na prawidłowy oraz niezakłócony przebieg obrad walnych zgromadzeń. Ponadto zastosowanie ww. zasady związane będzie z poniesieniem przez Emitenta dodatkowych, istotnych kosztów przygotowania technicznej obsługi związanej z transmisją obrad, co w ocenie Spółki byłoby nieadekwatne do możliwych do osiągnięcia korzyści z tego tytułu.

4.3. Spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Komentarz spółki:

W ocenie Spółki, z uwagi na aktualną strukturę akcjonariatu wystarczająco zabezpieczone są interesy wszystkich akcjonariuszy. Dokumentowanie oraz przebieg dotychczasowych walnych zgromadzeń zapewnia transparentność Spółki, a obowiązujące zasady udziału w walnych zgromadzeniach umożliwiają właściwą i efektywną realizację praw wynikających z akcji.

4.8. Projekty uchwał walnego zgromadzenia do spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia powinny zostać zgłoszone przez akcjonariuszy najpóźniej na 3 dni przed walnym zgromadzeniem.

Komentarz Spółki:

W zakresie realizacji przez akcjonariuszy ich uprawnień korporacyjnych Spółka przestrzega przede wszystkim zasad wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które stanowią, że akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem walnego zgromadzenia zgłaszać spółce projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad, a ponadto każdy z akcjonariuszy może podczas walnego zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad. Spółka nie ma wpływu na działania akcjonariuszy, tym niemniej Spółka zachęca akcjonariuszy do zgłaszania projektów uchwał z odpowiednim wyprzedzeniem z poszanowaniem niniejszej zasady.

4.9.1. kandydatury na członków rady powinny zostać zgłoszone w terminie umożliwiającym podjęcie przez akcjonariuszy obecnych na walnym zgromadzeniu decyzji z należyтым rozeznaniem, lecz nie później niż na 3 dni

przed walnym zgromadzeniem; kandydatury, wraz z kompletem materiałów ich dotyczących, powinny zostać niezwłocznie opublikowane na stronie internetowej spółki;

Komentarz Spółki:

W zakresie realizacji przez akcjonariuszy ich uprawnień korporacyjnych Spółka przestrzega przede wszystkim zasad wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które stanowią, że akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem walnego zgromadzenia zgłaszać spółce projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad, a ponadto każdy z akcjonariuszy może podczas walnego zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad. Spółka nie ma wpływu na działania akcjonariuszy, tym niemniej Spółka zachęca akcjonariuszy do zgłaszania kandydatur z odpowiednim wyprzedzeniem z poszanowaniem niniejszej zasady.

Rozdział VI – Wynagrodzenia

6.2. Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniały poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji spółki w zakresie wyników finansowych i niefinansowych oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i zrównoważonego rozwoju, a także stabilności funkcjonowania spółki.

Komentarz spółki:

Zasada nie dotyczy spółki. Aktualnie w spółce nie funkcjonuje program motywacyjny.

6.3. Jeżeli w spółce jednym z programów motywacyjnych jest program opcji menedżerskich, wówczas realizacja programu opcji winna być uzależniona od spełnienia przez uprawnionych, w przeciągu co najmniej 3 lat, z góry wyznaczonych, realnych i odpowiednich dla spółki celów finansowych i niefinansowych oraz zrównoważonego rozwoju, a ustalona cena nabycia przez uprawnionych akcji lub rozliczenia opcji nie może odbiegać od wartości akcji z okresu uchwalania programu.

Komentarz spółki:

Zasada nie dotyczy spółki. Aktualnie w spółce nie funkcjonuje program motywacyjny

8.2 Opis głównych cech stosowanych systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

INTERBUD-LUBLIN S.A. posiada aktualnie pięć spółek zależnych. Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych, przygotowywanych i publikowanych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. 2018 poz. 757). Kontrola wewnętrzna to każde działanie podejmowane przez Zarząd, ale również Radę Nadzorczą i kierownictwo w celu poprawy zarządzania ryzykiem i zwiększenia prawdopodobieństwa zrealizowania ustalonych celów i zadań. Kontrola wewnętrzna jest instrumentem wspomagającym podejmowanie decyzji oraz wykrywanie błędów i nieprawidłowości. System kontroli wewnętrznej realizowany jest na kilku płaszczyznach. Kontrola funkcjonalna (samokontrola) inicjowana jest przez pracownika, wynika z instrukcji stanowiskowej i rodzaju wykonywanej pracy. Kontrola bieżąca wykonywana jest w trakcie trwania procesów, projektów i polega na bieżącym kontrolowaniu prawidłowości ich przebiegu.

Kontrola finansowa sprawowana jest przez pion finansowy (Dyrektor Finansowy, Główny Księgowy). Główny księgowy nadzoruje pracę rachunkowości i sprawuje kontrolę nad prawidłowością i rzetelnością dokumentacji będącej podstawą prowadzenia rachunkowości Spółki. Dodatkowo Główny księgowy realizuje we współpracy z

innymi komórkami organizacyjnymi Spółki proces sporządzania sprawozdań finansowych. Istotną rolę przy sporządzaniu sprawozdania finansowego pełni również Dyrektor Finansowy. Podczas procesu sporządzania sprawozdania finansowego członkowie Zarządu Spółki na bieżąco zapoznają się z danymi finansowymi i sprawami opisanymi w tym sprawozdaniu oraz zgłaszają ewentualne kwestie oraz uwagi, które powinny być uwzględnione w tym sprawozdaniu. Na tym etapie następuje kontrola, identyfikacja ewentualnych ryzyk i ich eliminacja. Po sporządzeniu sprawozdania finansowego jest ono przekazywane do badania biegłego rewidenta. Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. podpisuje sprawozdanie finansowe przed uzyskaniem opinii biegłego rewidenta z badania tegoż sprawozdania.

Badanie sprawozdania finansowego jest przeprowadzane przez firmę audytorską do tego uprawnioną, wybraną przez Radę Nadzorczą. Spółka informowała, iż w dniu 24 czerwca 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru spółki Misters Audytor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Wiśniowa 40 lok. 5, 02 - 520 Warszawa, wpisanej na listę firm audytorskich uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 3704. Wyboru podmiotu dokonano na okres 2020-2021 roku. Spółka korzystała z usług tego podmiotu w zakresie rewizji finansowej za lata 2016-2019. Umowa na dokonanie przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego oraz badania rocznego sprawozdania finansowego za lata 2020-2021 z w/w podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych została podpisana 7 sierpnia 2020 r.

Podczas procesu badania sprawozdania finansowego biegły rewident spotyka się z członkami Zarządu i członkami Komitetu Audytu w celu omówienia wybranych kwestii zawartych w sprawozdaniu. Ostateczna wersja sprawozdania finansowego jest ponownie czytana i podpisywana przez osoby odpowiedzialne za jego przygotowanie. Rada Nadzorcza corocznie dokonuje oceny sprawozdań finansowych Spółki.

Zarządzanie ryzykiem Spółki w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych odbywa się poprzez identyfikację obszarów ryzyka, ich analizę oraz realizację działań koniecznych do jego ograniczenia lub eliminacji.

8.3 Akcje i akcjonariat

8.3.1 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 701.600,00 zł i dzieli się na 7.016.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Struktura kapitału zakładowego „INTERBUD-LUBLIN” S.A. na dzień 31 grudnia 2022 roku została zaprezentowana poniżej:

Seria akcji	Rodzaj akcji	Ilość akcji	Ilość głosów	Ilość akcji w obrocie
A	imienne uprzywilejowane co do głosu	501.600	1.003.200	0
B	imienne uprzywilejowane co do głosu	2.006.400	4.012.800	0
C	imienne uprzywilejowane co do głosu	2.006.400	4.012.800	0
D	zwykłe na okaziciela	501.600	501.600	501.600
E	zwykłe na okaziciela	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Razem	-	7.016.000	11 530.400	2.501.600

8.3.2 Akcjonariat

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	24,01%	3 369 400	29,22%
Witold Matacz	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 103 600	15,73%	2 207 200	19,14%
	na okaziciela	160 406	2,29%	160 406	1,39%
	razem	1 264 006	18,02%	2 367 606	20,53%
Tomasz Grodzki*	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050	12,30%	1 726 100	14,97%
	na okaziciela	72 958	1,04%	72 958	0,63%
	razem	936 008	13,34%	1 799 058	15,60%
Sylwester Bogacki*	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050	12,30%	1 726 100	14,97%
	na okaziciela	12.500	0,18%	12.5000	0,11%
	razem	875 550	12,48%	1 738 600	15,08%
Pozostali	na okaziciela	2 255 736	32,15%	2 255 736	19,56%
Razem	-	7 016 000	100,00%	11 530 400	100%

* Zgodnie z zawiadomieniem otrzymanym przez Spółkę w dniu 22 grudnia 2017 r. (raport bieżący nr 42/2017), Pan Tomasz Grodzki i Pan Sylwester Bogacki poinformowali o łączącym ich ustnym porozumieniu dotyczącym nabywania akcji spółki publicznej, w konsekwencji czego ich łączny udział w ogólnej liczbie głosów w INTERBUD-LUBLIN S.A. wynosi 30,68%.

W okresie do dnia publikacji niniejszego raportu nie miały miejsca zmiany w stanie posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy.

8.3.3 Akcje własne

Na dzień 31 grudnia 2022 roku jak i na dzień przekazania niniejszego Sprawozdania Emitent nie posiadał akcji własnych. W 2022 roku Emitent oraz jednostki zależne nie nabywały oraz nie zbywały akcji Jednostki Dominującej.

8.3.4 Umowy dotyczące akcjonariuszy i obligatariuszy

Zarząd Jednostki Dominującej nie posiada żadnych informacji o zawartych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy lub obligatariuszy.

8.4 Władze Jednostki Dominującej

8.4.1 Zarząd

8.4.1.1 Skład i zmiany

Na dzień 1 stycznia 2022 roku skład Zarządu Interbud-Lublin SA przedstawiał się następująco:

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

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu nie uległ zmianie.

8.4.1.2 Wynagrodzenie

Członkowie Zarządu powoływani są uchwałą Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza ustala wysokość wynagrodzenia Zarządu. Wartość wynagrodzenia uzależniona jest od indywidualnych obowiązków oraz od obszarów odpowiedzialności powierzonych poszczególnym członkom Zarządu.

Przyjęta przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 25 czerwca 2020 r. Polityka Wynagrodzeń Zarządu i Rady Nadzorczej Interbud – Lublin S.A. [dalej jako Polityka Wynagrodzeń], ma na celu zapewnienie przejrzystości korporacyjnej oraz możliwości uzyskania przez akcjonariuszy oraz potencjalnych inwestorów pełnego i rzetelnego obrazu wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej a także zwiększenie nadzoru nad wynagrodzeniami członków ww. organów. Sprawozdanie o wynagrodzeniach sporządzone przez Radę Nadzorczą za lata 2020-2021 zostanie przedstawione na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w 2022 roku. Polityka Wynagrodzeń zawiera opis stałych i zmiennych składników wynagrodzenia, świadczeń niepieniężnych oraz ma na celu zagwarantowanie identyfikacji i ograniczania potencjalnych konfliktów interesów związanych z wynagradzaniem Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenie członków Zarządu z tytułu pełnionych funkcji w 2022 roku

Wynagrodzenie członków Zarządu	wartość przyznanych wynagrodzeń brutto [zł]
Tomasz Grodzki	180 000
Sylwester Bogacki	172 000
Razem	352 000

Pan Tomasz Grodzki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej Interbud-Construction sp. z o.o. W 2022 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 93.600,00zł.

Pan Tomasz Grodzki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej Interbud-Apartments sp. z o.o. W 2022 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 4.800,00zł.

Pan Tomasz Grodzki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej Rupes sp. z o.o. W 2022 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 3.600,00 zł.

Poza wskazanym powyżej wynagrodzeniami z tyt. pełnienia funkcji zarządzających, Członkowie Zarządu nie uzyskali innych świadczeń tj. nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych.

8.4.2 Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień

Zarząd działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych (KSH), Statutu Spółki oraz Regulaminu Zarządu „INTERBUD-LUBLIN” S.A.

Do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z Prokurentem, z tym, że w myśl § 9 ust. 4 Statutu Spółki „INTERBUD-LUBLIN” S.A., jeżeli Zarząd Spółki jest wieloosobowy do składania oświadczeń woli upoważnieni są:

- Dwóch członków Zarządu łącznie lub członek Zarządu łącznie z prokurentem w przypadku zaciągania zobowiązań lub rozporządzania prawem.
- Każdy z członków Zarządu samodzielnie w przypadku pozostałych oświadczeń woli nie stanowiących zaciągania zobowiązań lub rozporządzania prawem

Zgodnie z § 9 ust. 2 Statutu Spółki, wszelkie sprawy związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa Spółki, a nie zastrzeżone ustawą lub statutem do kompetencji innych organów Spółki, należą do zakresu działania Zarządu, przy czym wybrane czynności określone w § 13 ust. 2 Statutu Spółki wymagają zgody Rady Nadzorczej. Do czynności, które należą do kompetencji Zarządu, a które wymagają wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą należą:

- 1) zaciągnięcie kredytu lub pożyczki w kwocie przewyższającej jednorazowo równowartość w złotych kwoty 1.000.000,00 EURO przeliczonych na złote według tabeli kursu średniego walut NBP dla EUR z dnia zaciągnięcia zobowiązania,
- 2) udzielenie przez Spółkę poręczeń oraz zaciągnięcie zobowiązań z tytułu poręczeń, gwarancji i innych zobowiązań pozabilansowych, w wysokości kwot powyżej 500.000,00 EURO przeliczonych na złote według tabeli kursów średnich NBP dla walut z dnia dokonania w/w czynności,
- 3) ustanowienie zastawu, hipoteki, przewłaszczenia na zabezpieczenie i innych obciążeń majątku Spółki, w wysokości powyżej 1.000.000,00 EUR przeliczonych na złote według tabeli kursu średniego walut NBP dla EUR z dnia dokonania czynności,
- 4) emisja instrumentów dłużnych, w wysokości powyżej 1.000.000,00 EUR przeliczonych na złote według tabeli kursów średnich NBP dla walut z dnia dokonania emisji,
- 5) nabycie i zbycie składnika majątku Spółki, którego wartość przekracza 500.000,00 EUR przeliczonych na złote według tabeli kursów średnich NBP dla walut z dnia dokonania, z wyłączeniem zapasów zbywanych w ramach normalnej działalności,
- 6) zawieranie umów pomiędzy Spółką a członkami Zarządu Spółki, Akcjonariuszami Spółki posiadającymi co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki lub podmiotami powiązanymi z członkiem Zarządu Spółki lub którymkolwiek Akcjonariuszem Spółki posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki,
- 7) nabycie, zbycie lub obciążenie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, zbywalnego spółdzielczego prawa lub udziału w tych prawach, jeżeli dokonanie tych czynności powoduje zaciągnięcie zobowiązania lub rozporządzenie prawem w wysokości powyżej 1.000.000,00 EUR (jeden milion euro) przeliczonych na złote według tabeli kursu średniego walut NBP dla EUR z dnia dokonania czynności,
- 8) wypłata przez Spółkę akcjonariuszom zaliczki na poczet przyszłej dywidendy.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do niezwłocznego powiadamiania Rady Nadzorczej o wszystkich nadzwyczajnych zmianach w sytuacji finansowej i prawnej Spółki lub istotnych naruszeniach umów, których stroną jest Spółka.

Jednocześnie na podstawie § 5a Statutu Spółki Zarząd Spółki posiada uprawnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

Treść § 5a Statutu Spółki zamieszczono poniżej:

„1. Zarząd jest uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 350 000,00 zł (trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych) złotych w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy).

2. Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego wygasa z upływem 3 (trzech) lat od dnia rejestracji przez sąd rejestrowy zmian Statutu wprowadzonych uchwałą nr 3/2015 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 27.01.2015r.

3. Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd może pozbawić akcjonariuszy w całości lub w części prawa poboru w stosunku do akcji emitowanych w granicach kapitału docelowego.

4. O ile postanowienia kodeksu spółek handlowych i Statut Spółki nie stanowią inaczej, Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

5. Upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w ustępie 1, obejmuje możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych, z terminem wykonania prawa zapisu upływającym z końcem okresów, o których mowa w ustępie 2".

Zarząd Emitenta nie posiada uprawnień w zakresie wykupu akcji.

Członkowie Zarządu są powoływani, odwoływani i zawieszani w wykonaniu swoich czynności przez Radę Nadzorczą, na zasadach określonych w przepisach KSH oraz Statucie. Rada Nadzorcza w imieniu Spółki zawiera i rozwiązuje umowy z Członkami Zarządu, przy czym w imieniu Rady Nadzorczej umowy podpisuje jej Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący. Rada Nadzorcza ustala wynagrodzenia Członków Zarządu. Kadencja członków Zarządu trwa trzy lata. Członkowie Zarządu mogą być powoływani na kolejne kadencje. Członek Zarządu nie może, bez zgody Rady Nadzorczej, zajmować się interesami konkurencyjnymi ani uczestniczyć w Spółce konkurencyjnej jako wspólnik jawny lub członek organów.

8.4.2.1 Umowy z osobami zarządzającymi

Spółka nie zawarła umów z osobami zarządzającymi, które przewidywałyby rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia bez ważnej przyczyny lub ich odwołania będącego następstwem połączeniu lub przejęcia Spółki.

8.4.3 Rada Nadzorcza

8.4.3.1 Skład i zmiany

Na dzień 1 stycznia 2022 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

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

W dniu 9 czerwca 2022 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Artura Bartkowiaka z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej, który następnie został z tym samym dniem odwołany przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. W dniu 9 czerwca 2022 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki odwołało z tym samym dniem ze składu Rady Nadzorczej Pana Marka Grzelaczyka oraz powołało z dniem 9 czerwca 2022 r. w skład Rady Nadzorczej Panią Joannę Bartkowiak i Pana Pawła Tkaczyka.

W dniu 14 lipca 2022 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało z tym samym dniem w skład Rady Nadzorczej Pana Tomasza Krupińskiego.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz na dzień publikacja niniejszego raportu skład Rady Nadzorczej jest następujący:

- 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

8.4.3.2 Wynagrodzenie

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje stałe miesięczne wynagrodzenie:

- z tytułu pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej w wysokości 3 500,00 zł brutto;
- z tytułu pełnienia funkcji Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej w wysokości 2 500,00 zł brutto;
- z tytułu pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w wysokości 2 200, 00 zł brutto.

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie należne w kwotach brutto dla członków Rady Nadzorczej za 2022 r.

Wynagrodzenie należne dla członków Rady Nadzorczej [zł]	2022	
	Rada Nadzorcza	Umowa o pracę
Henryk Dąbrowski	37 873	-
Tomasz Krupiński	13 337	-
Dagmara Wójcik-Murdza	26 780	-
Magdalena Cyrankiewicz	25 966	-
Joanna Bartkowiak	14 583	-
Paweł Tkaczyk	14 583	-
Marek Grzelaczyk	23 826	-
Artur Bartkowiak	10 533	-

Ponadto członkowie Rady Nadzorczej są objęci ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej organów zarządzających Spółki.

8.4.4 Opis działania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza działa na podstawie przepisów KSH, Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie.

W skład rady Nadzorczej wchodzi nie mniej niż pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie Spółki.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.

Rada Nadzorcza może wyrażać opinie we wszystkich sprawach związanych z działalnością Spółki, w tym także występować z wnioskami i propozycjami do Zarządu, który w takim przypadku obowiązany jest złożyć na ręce Przewodniczącego Rady Nadzorczej informację o sposobie wykorzystania tych wniosków i propozycji w terminie 14 dni od daty ich przedłożenia. Rada Nadzorcza wykonuje swe czynności zbiorowo, może jednak oddelegować i upoważnić jednego lub kilku jej członków do stałego, indywidualnego wykonywania poszczególnych czynności przez czas oznaczony.

Oprócz wyrażania zgody na czynności należące do działania Zarządu wymagające zgody Rady Nadzorczej, do szczególnych uprawnień Rady Nadzorczej należą:

- 1) ocena sprawozdań finansowych, ocena sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków albo pokrycia strat i składania Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z tych czynności;
- 2) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki oraz zawieszanie w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu Spółki;
- 3) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu;
- 4) ustalanie wynagrodzeń członków Zarządu;
- 5) zatwierdzanie wieloletnich strategicznych planów gospodarczych Spółki;
- 6) wybór biegłego rewidenta do zbadania sprawozdań finansowych Spółki;
- 7) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia;
- 8) zatwierdzanie Regulaminu Komitetu Audytu (o ile taki zostanie w Spółce powołany) oraz każdej jego zmiany.

Jednocześnie Rada Nadzorcza może powoływać spośród swoich członków zespoły robocze do badania poszczególnych zagadnień. Rada Nadzorcza ma prawo żądania opracowania, dla jej potrzeb, na koszt Spółki, ekspertyz i opinii w zakresie należącym do jej kompetencji. Wyboru wykonawców takich prac oraz umowy z wykonawcami takich prac zawiera, na wniosek Przewodniczącego Rady, Zarząd Spółki.

8.4.5 Komitety wewnętrzne

W ramach Rady Nadzorczej mogą zostać utworzone komitety wewnętrzne, których główną funkcją jest doradzanie i opiniowanie oraz formułowanie zaleceń i ocen w wybranych sprawach należących do kompetencji Rady Nadzorczej. Komitety składają Radzie Nadzorczej coroczne sprawozdanie ze swojej działalności, które następnie Spółka może udostępnić akcjonariuszom.

Komitet Audytu

Na dzień 1 stycznia 2022 roku w skład Komitetu Audytu wchodziły następujące osoby:

- a) Dagmara Wójcik - Murdza – Przewodniczący Komitetu Audytu
- b) Henryk Dąbrowski - Członek Komitetu Audytu
- c) Magdalena Cyrankiewicz - Członek Komitetu Audytu

Powyższy skład Komitetu Audytu zarówno na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Członkami Komitetu Audytu posiadającymi wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych jest Pan Henryk Dąbrowski. Wszyscy członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka co wynika z ich wykształcenia i doświadczenia zawodowego.

Pani Dagmara Wójcik - Murdza oraz Pani Magdalena Cyrankiewicz oświadczyły, że spełniają kryteria niezależności przewidziane dla niezależnego członka Komitetu Audytu, o których mowa w art. 129 ust. 3 Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1089, z późn. zm.) oraz § 2 ust. 6 Regulaminu Komitetu Audytu.

Pani Dagmara Wójcik – Murdza posiada wykształcenie wyższe prawnicze. W 2003 roku ukończyła aplikację radcowską, uzyskując uprawnienia do wykonywania zawodu radcy prawnego. Pani Wójcik – Murdza jest mediatorem w sprawach cywilnych i gospodarczych, zarejestrowanym w Lubelskim Centrum Arbitrażu i Mediacji, oraz jest zarejestrowana w Bazie kandydatów na członków rad nadzorczych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, prowadzonej przez Ministerstwo Skarbu Państwa. Pani Wójcik – Murdza praktykuje zawodowo m.in. z następujących obszarów: obsługa prawna podmiotów gospodarczych, w tym spółek prawa handlowego i spółdzielni, tworzenie, przekształcanie i likwidacja spółek, wdrażanie przepisów ochrony danych osobowych (RODO), prowadzenie szkoleń prawnych dla przedsiębiorców, reprezentowanie osób fizycznych i przedsiębiorców przed sądami powszechnymi w sprawach z zakresu prawa cywilnego, prawa pracy i prawa gospodarczego oraz przed sądami administracyjnymi.

Pan Henryk Dąbrowski posiada wykształcenie wyższe – ekonomiczne. Jest absolwentem Wydziału Ekonomicznego UMCS (rok ukończenia 1974). Został wpisany do rejestru biegłych rewidentów prowadzonego przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 787. Pan Dąbrowski jest Członkiem Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu Interbud Lublin od 2010 roku.

Pani Magdalena Cyrankiewicz jest absolwentką Akademii Rolniczej w Lublinie. Pani Magdalena Cyrankiewicz ukończyła również studia podyplomowe Wyższej Szkoły Ekonomii i Innowacji w Lublinie ze specjalności Bankowość i Finanse Przedsiębiorstw oraz Przygotowanie Projektów i Zarządzanie Funduszami Europejskimi. Ponadto Pani Magdalena Cyrankiewicz ukończyła szereg szkoleń oraz kursów poświęconych tematyce zamówień publicznych oraz dofinansowań unijnych.

Do zadań wchodzących w zakres obowiązków Komitetu Audytu należą w szczególności:

1. monitorowanie:
 - a) procesów sprawozdawczości finansowej w Spółce,
 - b) skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej,
 - c) wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania sprawozdań finansowych Spółki, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonej w danej firmie audytorskiej;
2. kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki (w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez tę firmę audytorską także inne usługi niż badanie);
3. informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania sprawozdań finansowych Spółki oraz wyjaśnianie w jaki sposób to badanie przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce, a także jaka była rola Komitetu w procesie badania;

4. dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych Spółki oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez nich na rzecz Spółki dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego Spółki;
5. opracowywanie polityki oraz procedury wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki;
6. opracowywanie polityki świadczenia na rzecz Spółki przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie sprawozdań finansowych Spółki, podmioty powiązane z tą firmą oraz przez członka sieci firmy audytorskiej (w rozumieniu przepisów powszechnie obowiązujących) dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego Spółki;
7. przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji dotyczących wyboru biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki. Rekomendacja powinna spełniać wymogi wskazane w Rozporządzeniu UE oraz Ustawie o biegłych rewidentach;
8. przedkładanie Radzie Nadzorczej oraz Zarządowi zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.
9. przygotowanie sprawozdania o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

W 2022 roku w sześciu posiedzeniach Komitet Audytu monitorował i omawiał bieżącą sytuację finansową jak również stosowane przez Spółkę rozwiązania rachunkowe Grupy w trakcie cyklicznych spotkań, w których poza członkami ww. Komitetu uczestniczył również współpracujący ze Spółką Biegły Rewident oraz przedstawiciele służb finansowych Emitenta. W trakcie spotkań omawiana była aktualna sytuacja finansowa Grupy a także ryzyka związane z jej zmianą. Dodatkowo omawiany był zakres prac wykonany przez Biegłego Rewidenta w ramach weryfikacji sprawozdań finansowych odpowiednio półrocznych oraz rocznych.

Wybór firmy audytorskiej dokonywany jest zgodnie z przyjętą przez Radę Nadzorczą Polityką i Procedurą w zakresie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania. Główne założenia opracowanej polityki i procedury wyboru firmy audytorskiej w spółce Interbud-Lublin S.A:

1. Zarząd (działając osobiście lub poprzez wyznaczone do tego celu osoby) na podstawie wytycznych Komitetu Audytu zwraca się pisemnie lub mailowo do wybranych firm audytorskich – nie mniej niż do trzech o przedstawienie ofert na badanie / przegląd sprawozdania finansowego, pod warunkiem spełniania przez te podmioty wymagań dotyczących: obowiązków rotacji podmiotu uprawnionego
2. Zarząd prowadzi lub koordynuje korespondencję z firmami audytorskimi zgłaszającymi oferty, umożliwia tym firmom:
 - poznanie działalności Spółki,
 - wskazuje za jaki lata obrotowe sprawozdania finansowe będą podlegały badaniu oraz prowadzi z nimi bezpośrednie negocjacje z uwzględnieniem przejrzystych i niedyskryminujących kryteriów wyboru stosowanych przez Interbud-Lublin SA do oceny ofert składanych przez firmy audytorskie.
3. Brak odpowiedzi na zapytanie o ofertę we wskazanym przez Zarząd czasie, traktowane jest jako odmowa udziału w procedurze wyboru.
4. Zarząd sporządza sprawozdanie z postępowania ofertowego w sprawie wyboru firmy audytorskiej i wraz z pełną korespondencją w tej sprawie przedkłada je Komitetowi Audytu.
5. Na podstawie sprawozdania Zarządu i dokumentów o których mowa w pkt. 5, Komitet Audytu wydaje Radzie Nadzorczej rekomendację dotyczącą wyboru firmy audytorskiej.
6. Rekomendacja Komitetu Audytu zawiera należycie uzasadnioną preferencję jednej z przedstawionych firm audytorskich.
7. Komitet Audytu stwierdza w rekomendacji, że jest ona wolna od wpływu strony trzeciej i nie została na nią nałożona żadnego rodzaju niedozwolona klauzula.

8. Wyboru firmy audytorskiej dokonuje Rada Nadzorcza. Wybór firmy audytorskiej dokonywany jest zgodnie z Ustawą z 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U.2017.1089 z dn. 06.06.2017 r. z późn. zm.), na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu. Rada Nadzorcza może wybrać inną firmę audytorską niż rekomendowana przez Komitet Audytu, podając powody odstąpienia od preferencji Komitetu Audytu.

W celu przedstawienia uczciwego i odpowiedniego uzasadnienia dla swojego zalecenia, Komitet Audytu powinien posłużyć się wynikami procedury wyboru zorganizowanej przez Spółkę. Rada Nadzorcza podczas dokonywania finalnego wyboru, a Komitet Audytu na etapie przygotowywania rekomendacji, kierują się następującymi wytycznymi dotyczącymi firmy audytorskiej:

- 1) reputację podmiotu uprawnionego do badania na rynkach finansowych;
- 2) możliwość zapewnienia świadczenia pełnego zakresu usług (badanie sprawozdań jednostkowych, badania sprawozdań skonsolidowanych, przeglądy etc.);
- 3) kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone badanie;
- 4) ilość osób dostępnych do prowadzenia badania;
- 5) dostępność wykwalifikowanych specjalistów z zakresu zagadnień specyficznych w sprawozdaniach finansowych;
- 6) zapewnienie przeprowadzenia badania zgodnie z obowiązującymi standardami i regulacjami;
- 7) możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Spółkę;
- 8) dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek z branży Spółki;
- 9) dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek zainteresowania publicznego;
- 10) potwierdzenie niezależności podmiotu uprawnionego do badania już na etapie procedury wyboru;
- 11) cena zaproponowana przez podmiot uprawniony do badania.

Okresy współpracy:

1. Maksymalny czas nieprzerwanego trwania zleceń ustawowych badań i przeglądów sprawozdań finansowych, przeprowadzanych przez tę samą firmę audytorską lub firmę audytorską powiązaną z tą firmą audytorską lub jakiegokolwiek członka sieci działającej w państwach Unii Europejskiej, do której należą te firmy audytorskie, nie może być dłuższy od okresu określonego w przepisach regulujących zasady przeprowadzania badań i przeglądów sprawozdań finansowych jednostek zainteresowania publicznego.
2. Kluczowy biegły rewident nie może przeprowadzać badania ustawowego w tej samej jednostce zainteresowania publicznego przez okres dłuższy niż 5 lat.
3. Kluczowy biegły rewident może ponownie przeprowadzać badanie ustawowe w jednostce, o której mowa w pkt. 2 powyżej, po upływie co najmniej 3 lat od zakończenia ostatniego badania ustawowego.

Główne założenia polityki Spółki Interbud-Lublin SA i Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin w zakresie świadczenia dodatkowych usług przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci

Biegły rewident lub firma audytorska (i podmioty powiązane z firmą audytorską) przeprowadzający badania ustawowe Interbud-Lublin SA oraz — w przypadku, gdy biegły rewident lub firma audytorska (i podmioty powiązane z firmą audytorską) należą do sieci — każdy członek takiej sieci, mogą świadczyć na rzecz Interbud-Lublin SA oraz jednostek przez nią kontrolowanych usługi dozwolone niebędące badaniem sprawozdań finansowych z zastrzeżeniem postanowień niniejszej polityki.

Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzający ustawowe badania Interbud-Lublin SA ani żaden z członków sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, nie mogą świadczyć bezpośrednio ani pośrednio na rzecz Interbud-Lublin SA ani jednostek przez nią kontrolowanych żadnych zabronionych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych, wymienionych w niniejszej polityce.

Polityka wymienia usługi zabronione m.in.:

1. usługi podatkowe (dotyczące przygotowywania formularzy podatkowych, dotyczące podatków od wynagrodzeń, dotyczące zobowiązań celnych, dotyczące identyfikacji dotacji publicznych, dotyczące wsparcia dotyczącego kontroli podatkowych prowadzonych przez organy podatkowe, dotyczące obliczania podatku bezpośredniego i pośredniego oraz odroczonego podatku dochodowego;
2. usługi obejmujące jakikolwiek udział w zarządzaniu lub w procesie decyzyjnym badanej jednostki;
3. prowadzenie księgowości oraz sporządzanie dokumentacji księgowej i sprawozdań finansowych;
4. usługi w zakresie wynagrodzeń
5. opracowywanie i wdrażanie procedur kontroli wewnętrznej lub procedur zarządzania ryzykiem związanych z przygotowywaniem lub kontrolowaniem informacji finansowych
6. usługi w zakresie wyceny
7. usługi prawne
8. usługi związane z funkcją audytu wewnętrznego
9. usługi w zakresie zasobów ludzkich w odniesieniu do kadry kierowniczej mogącej wywierać znaczący wpływ na przygotowywanie dokumentacji rachunkowej lub sprawozdań
10. prowadzenie działań promocyjnych i prowadzenie obrotu akcjami lub udziałami Interbud-Lublin SA
11. usługi w zakresie zasobów ludzkich w odniesieniu do opracowywania struktury organizacyjnej

Polityka wymienia również usługi dozwolone jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową, które wymagają zatwierdzenia przez Komitet Audytu:

1. usługi wykonywane w związku z prospektem emisyjnym (m.in. usługi przeprowadzania procedur należytej staranności (due dilligence) w zakresie kondycji ekonomiczno-finansowej oraz usługi wydawania listów poświadczających , usługi atestacyjne w zakresie informacji finansowych pro forma, badanie historycznych informacji finansowych, weryfikacja pakietów konsolidacyjnych)
2. poświadczenia dotyczące sprawozdań lub innych informacji finansowych przeznaczonych dla organów nadzoru, rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego spółki lub właścicieli, wykraczające poza zakres badania ustawowego i mające pomóc tym organom w wypełnianiu ich ustawowych obowiązków.

Zatwierdzenie usług dozwolonych przez Komitet Audytu może nastąpić wyłącznie po przeprowadzeniu odpowiedniej oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności, w tym oświadczeń każdej z osób będącej członkiem zespołów świadczących usługi, złożonych pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, zawierające klauzulę o treści „jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywych zeznań”.

W 2022 roku firma audytorska Misters Audytor Adviser sp. z o.o. wykonała usługę polegającą na ocenie sprawozdania o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej za 2021 r. W okresie 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2022 r. na rzecz Emitenta nie były świadczone przez firmę audytorską badającą jego sprawozdanie finansowe żadne dozwolone usługi niebędące czynnościami rewizji finansowej.

Komitet Wynagrodzeń

W 2022 roku jak również na dzień przekazania niniejszego raportu rocznego w Spółce nie funkcjonował Komitet Wynagrodzeń.

W razie powołania Komitetu Wynagrodzeń do jego obowiązków będzie należało co najmniej:

- a. przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia propozycji w zakresie zasad wynagrodzeń członków Zarządu,
- b. służenie Radzie Nadzorczej pomocą w zakresie nadzoru nad realizacją przez Spółkę obowiązujących przepisów dotyczących wynagrodzeń,
- c. analiza zasad oraz przedkładanie Radzie Nadzorczej propozycji w zakresie programów motywacyjnych opartych na papierach wartościowych emitowanych przez Spółkę,
- d. analiza i wydawanie ogólnych zaleceń w zakresie poziomu i struktury wynagradzania dla kierownictwa wyższego szczebla.

8.5 Akcje Emitenta posiadane przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta, odrębnie dla każdej z tych osób, na dzień sporządzenia raportu rocznego, przedstawia się następująco:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ	Wartość nominalna (w PLN)
Tomasz Grodzki	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050	12,30%	1 726 100	14,97%	86 305,00
	na okaziciela	72 958	1,04%	72 958	0,63%	7 295,80
	razem	936 008	13,34%	1 799 058	15,60%	93 600,80
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050	12,30%	1 726 100	14,97%	86 305,00
	na okaziciela	12 5000	0,18%	12.5000	0,18%	1 250,00
	razem	875 550	12,48%	1 738 600	15,08%	87 555,00

Działając na podstawie porozumienia dotyczącego nabywania akcji spółki publicznej, tj. na podstawie porozumienia o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy, będącego ustnym porozumieniem zawartym pomiędzy Sylwestrem Bogackim oraz Tomaszem Grodzkim, Sylwester Bogacki oraz Tomasz Grodzki posiadają łącznie 1.811.558 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiące 25,82% ogółu akcji w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniające do 3.537.658 głosów stanowiących 30,68% głosów w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Akcje uprzywilejowane są uprzywilejowane co do głosu, w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu.

Informacje na temat posiadanych udziałów i akcji w jednostkach powiązanych Spółki, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę zostały opisane w punkcie 3.1 *Opis organizacji Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji* powyżej. Poza informacjami zamieszczonymi w ww. punkcie osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają akcji i udziałów w podmiotach powiązanych Emitenta.

8.6 Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie istniały żadne papiery wartościowe dające specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Jednostki Dominującej.

8.7 Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu oraz przenoszenia prawa własności akcji

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie istniały żadne znane ograniczenia przenoszenia prawa własności akcji Emitenta ani żadne ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Emitenta.

8.8 Opis zasad zmiany statutu Jednostki Dominującej

Zmiana statutu Spółki wymaga:

- uchwały Walnego Zgromadzenia (§ 22 ust. 1 lit. f Statutu Spółki) oraz
- wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego (art. 430 § 1 KSH).

8.9 Sposób działania Walnego Zgromadzenia Jednostki Dominującej

Walne Zgromadzenie działa na podstawie przepisów KSH, Statutu Spółki oraz Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółki.

Walne zgromadzenie zwołuje się na dzień uznawany w Polsce za dzień roboczy. Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Jednocześnie w przypadkach określonych w przepisach KSH Walne Zgromadzenie może zostać zwołane przez Radę Nadzorczą lub Akcjonariuszy. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz umieszczenia określonych spraw w porządku jego obrad, zgłaszane przez podmioty, o których mowa w zdaniu powyżej powinno być uzasadnione.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest raz do roku, nie później niż w terminie sześciu miesięcy po zakończeniu roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest w przypadkach, gdy organy lub osoby uprawnione do żądania jego zwołania uznają to za konieczne. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów, umieszczone zostały określone sprawy lub które zwołane zostało na taki wniosek możliwe jest tylko za zgodą wnioskodawców. Odwołanie lub zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w takim samym trybie jak jego zwołanie przy dołożeniu starań ze strony Spółki, aby zdarzenia te nie uniemożliwiały lub nie ograniczały Akcjonariuszowi wykonywania prawa do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

Zarząd sporządza i podpisuje listę akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Jeżeli prawo głosu z akcji przysługuje zastawnikowi lub użytkownikowi, okoliczność tę zaznacza się na liście akcjonariuszy na wniosek uprawnionego. Lista akcjonariuszy zostaje wyłożona do wglądu dla Akcjonariuszy w siedzibie Spółki przez trzy dni powszednie bezpośrednio poprzedzające Zgromadzenie oraz w miejscu i w czasie obrad Zgromadzenia.

Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być sporządzone w formie pisemnej i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia lub udzielone w postaci elektronicznej. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia i powinni brać udział członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie Walnego Zgromadzenia. Zarząd Spółki ma prawo zapraszać na Walne Zgromadzenie biegłych rewidentów i ekspertów, w szczególności jeżeli ich udział będzie celowy ze względu na potrzebę przedstawienia uczestnikom opinii w rozważanych sprawach.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana. W razie niemożności otwarcia Walnego Zgromadzenia w sposób określony w zdaniu poprzednim, otwiera je Akcjonariusz reprezentujący najwyższy pakiet głosów na Walnym Zgromadzeniu lub jego pełnomocnik. Otwierający Walne Zgromadzenie powinien podjąć działania zmierzające do niezwłocznego wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i w tym zakresie czuwa nad prawidłowym przebiegiem głosowania, ogłasza kogo wybrano na Przewodniczącego oraz przekazuje tej osobie kierowanie obradami. Przebiegiem Walnego Zgromadzenia kieruje Przewodniczący zgodnie z przyjętym porządkiem obrad, przepisami prawa, Statutem i Regulaminem.

Po dokonaniu wyboru Przewodniczącego Zgromadzenia i podpisaniu listy obecności, Przewodniczący Zgromadzenia stwierdza prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolność do podejmowania uchwał, przedstawia porządek obrad oraz zarządza wybór Komisji Skrutacyjnej.

Po sprawdzeniu i podpisaniu listy obecności Przewodniczący poddaje pod głosowanie porządek obrad. Walne Zgromadzenie może przyjąć proponowany porządek obrad bez zmian, zmienić kolejność punktów porządku obrad bądź usunąć z niego niektóre sprawy z zastrzeżeniem, że uchwała o zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad może zapaść jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne powody. Wniosek w takiej sprawie powinien zostać szczegółowo umotywowany. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek Akcjonariuszy wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich obecnych Akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek, popartej 75% głosów Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie może także wprowadzić do porządku obrad nowe kwestie i przeprowadzić nad nimi dyskusję, jednakże bez podejmowania w tych sprawach uchwał, chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosi sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały.

Po przedstawieniu każdej sprawy zamieszczonej w porządku obrad Przewodniczący sporządza listę osób zgłaszających się do dyskusji, a po jej zamknięciu otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się mówców. O zamknięciu dyskusji decyduje Przewodniczący. Przy rozpatrywaniu każdej sprawy porządku obrad w zależności od jej tematu, Przewodniczący może wyznaczyć czas, jaki będzie przysługiwał jednemu mówcy na wystąpienie oraz replikę. Powyższe ograniczenie nie dotyczy członków Zarządu, Rady Nadzorczej i ekspertów.

Po wyczerpaniu porządku obrad Przewodniczący zamyka Walne Zgromadzenie. Z tą chwilą przestaje ono funkcjonować jako organ Spółki, zaś obecni Uczestnicy Walnego Zgromadzenia nie mogą ważnie podejmować uchwał.

Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na liczbę obecnych Akcjonariuszy lub reprezentowanych akcji o ile bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa nie stanowią inaczej.

Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów Akcjonariuszy obecnych na Zgromadzeniu, o ile bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa nie stanowią inaczej.

8.9.1 Uprawnienia akcjonariuszy

Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.

Akcjonariusze mogą przeglądać listę akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wyłożoną w lokalu Zarządu oraz żądać odpisu tej listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia bądź przesłania mu listy akcjonariuszy nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres, na który powinna być wysłana.

Akcjonariusze mogą żądać przesłania mu listy, o której mowa powyżej nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres, na który lista powinna być wysłana. Akcjonariusze mają prawo żądać uzupełnienia listy lub jej sprostowania.

Akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogólnej liczby głosów w spółce oraz akcjonariusze posiadający co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.

Akcjonariusze reprezentujący, co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

Akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad.

Każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

W trakcie trwania Walnego Zgromadzenia każdy z akcjonariuszy ma prawo do zadawania pytań dotyczących spraw umieszczonych w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

8.9.2 Zasadnicze uprawnienia Walnego Zgromadzenia

Zgodnie z § 22 Statutu „INTERBUD-LUBLIN” S.A. uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają w szczególności:

- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania Rady Nadzorczej,
- b) podział zysku albo określenie sposobu pokrycia strat,
- c) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- d) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- e) połączenie, podział lub przekształcenie Spółki,
- f) rozwiązanie Spółki,
- g) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- h) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- i) zatwierdzanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- j) ustalenie zasad wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej,
- k) tworzenie i znoszenie funduszy celowych,
- l) zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki
- ł) zmiana Statutu Spółki,
- m) emisja obligacji, w tym obligacji zamiennych na akcje i obligacji z prawem pierwszeństwa,
- m) wybór likwidatorów,
- o) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru.

9 Oświadczenia osób zarządzających

9.1 Informacja Zarządu w sprawie firmy audytorskiej badającej sprawozdania finansowe

Na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej INTERBUD-LUBLIN S.A. o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. informuje, że:

- a) firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnych i niezależnych sprawozdań z badania rocznych sprawozdań finansowych (odpowiednio jednostkowego oraz skonsolidowanego) zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- b) są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,

c) INTERBUD-LUBLIN S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz INTERBUD-LUBLIN S.A. 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.

9.2 Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdań finansowych

Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy roczne sprawozdania finansowe za rok 2022 Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN oraz spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz, że odzwierciedlają one w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy Kapitałowej oraz ich wyniki finansowe, a sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Podpis osoby zarządzającej

Lublin, 31 marca 2023 r.

Tomasz Grodzki – Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki – Członek Zarządu

Kontakt do jednostki dominującej

„INTERBUD-LUBLIN” S.A.

Al. Racławickie 8 lok. 39, 20 - 037 Lublin

tel: (081) 745 34 07; fax:(081) 746 44 65

info@interbud.com.pl

www.interbud.com.pl