



GRUPA KAPITAŁOWA INTERBUD-LUBLIN

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA III KWARTAŁ 2023 ROKU
KOŃCĄCY SIĘ DNIA 30 WRZEŚNIA 2023 roku**

**SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYM STANDARDEM RACHUNKOWOŚCI
34 ŚRÓDROCZNA SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWA ORAZ Z MIĘDZYNARODOWYMI
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ODNOSZĄCYMI SIĘ DO
ŚRÓDROCZNEJ SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**

Lublin, dnia 29 listopada 2023 roku

Spis treści

1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	5
2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	7
4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	10
II. DODATKOWE INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	12
1. Skład Grupy Kapitałowej	12
2. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania	13
3. Data przygotowania i zatwierdzenia sprawozdania	13
4. Wskazanie czynników i zdarzeń mających wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe	13
5. Oświadczenie o kontynuacji działalności	14
6. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	15
7. Obszary szacunku	16
8. Sezonowość działalności	17
9. Informacje dotyczące segmentów działalności	17
10. Przychody i koszty	18
11. Podatek dochodowy	19
12. Wartości niematerialne	20
13. Środki trwałe i nieruchomości inwestycyjne	22
14. Pożyczki udzielone	24
15. Zapasy	24
16. Należności	25
17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26
18. Kapitał własny Grupy Kapitałowej	26
19. Zobowiązania z tytułu leasingu	27
20. Kredyty bankowe	27
21. Pożyczki otrzymane	29
22. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych	29
23. Zobowiązania handlowe, zobowiązania finansowe oraz pozostałe zobowiązania	29
24. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	31
25. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wpłaty	31
26. Informacje dotyczące rachunku skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	31
27. Działalność zaniechana	31
28. Połączenia jednostek gospodarczych i nabycia udziałów mniejszości	31
29. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	32
30. Zarządzanie kapitałem	32
31. Zobowiązania warunkowe	32
32. Zobowiązania inwestycyjne	32
33. Instrumenty finansowe	32
34. Pochodne instrumenty finansowe	33
35. Struktura właścicielska i transakcje z kadrą zarządzającą	33
34.1. Struktura właścicielska	33

34.2. Koszty wynagrodzeń wyższej kadry kierowniczej jednostki dominującej i jednostek zależnych	34
36. Sprawy sądowe	35
37. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	37
III. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	39
1. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z WYNIKU	39
ZYSK/STRATA NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ	39
2. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	40
3. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z SYTUACJI FINANSOWEJ	41
4. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	43
5. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	44
IV. DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	45
1. Informacje ogólne	45
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	45
3. Data sporządzenia i zatwierdzenia sprawozdania do publikacji	45
4. Oświadczenie o kontynuacji działalności	45
5. Istotne zasady rachunkowości	47
6. Obszary szacunków	47
7. Sezonowość działalności	47
8. Informacje o inwestycjach w udziały i akcje	47
9. Zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki	48
10. Przychody i koszty	48
11. Podatek dochodowy	49
12. Wartości niematerialne	50
13. Rzeczowe aktywa trwałe	51
14. Nieruchomości inwestycyjne	53
15. Należności krótkoterminowe	53
16. Należności z tytułu pożyczek	55
17. Zapasy	55
18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	55
19. Kredyty bankowe	56
20. Pożyczki otrzymane	56
21. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	56
22. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	58
23. Działalność w trakcie zaniechania	59
24. Informacje o rachunku przepływów pieniężnych	59
25. Instrumenty finansowe	59
26. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	60
27. Zarządzanie kapitałem	60
28. Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe	60

29.	Zobowiązania inwestycyjne.	60
30.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.	60
31.	Transakcje z udziałem Członków Zarządu.....	62
32.	Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej.	62
33.	Emisja akcji.	63
34.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.	63
35.	Sprawy sądowe	63

I. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Wyszczególnienie	9 miesięcy zakończonych 30.09.2023 roku	3 miesiące zakończone 30.09.2023 roku	9 miesięcy zakończone 30.09.2022 roku	3 miesiące zakończone 30.09.2022 roku
Działalność kontynuowana				
Przychody netto ze sprzedaży	1 601 239,02	617 312,69	42 875 306,55	1 056 637,16
Koszty działalności operacyjnej	909 060,55	287 628,88	38 020 619,32	1 137 159,94
Zysk/strata brutto ze sprzedaży	692 178,47	329 683,81	4 854 687,23	-80 522,78
Pozostałe przychody operacyjne	9 570 921,86	9 383 572,69	315 478,10	3 017,72
Koszty zarządu	2 572 724,97	1 006 365,19	3 574 999,41	1 030 390,93
Koszty sprzedaży	0,00	0,00	1 930,00	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	469 944,33	398 775,75	1 401 058,24	22 158,41
Zysk/strata z działalności operacyjnej	7 220 431,04	8 308 115,56	192 177,69	-1 130 054,40
Zysk/strata ze zbycia udziałów w jednostkach zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00
Przychody finansowe	8 557 222,65	8 457 729,89	2 193 862,73	117 399,04
Koszty finansowe	74 445,15	22 201,25	531 259,98	64 856,20
Odpis wartości firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/strata przed opodatkowaniem	15 703 208,54	16 743 644,20	1 854 780,44	-1 077 511,56
Podatek dochodowy	78 263,55	22 337,53	571 652,24	40 586,86
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	15 624 944,99	16 721 306,67	1 283 128,20	-1 118 098,42
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadające:	15 624 944,99	16 721 306,67	1 283 128,20	-1 118 098,42
Właścicielom podmiotu dominującego	15 624 944,99	16 721 306,67	1 283 128,20	-1 118 098,42
Udziałowcom niekontrolującym	0,00	0,00	0,00	0,00
Działalność niekontynuowana				
Zysk/strata netto z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/strata netto roku obrotowego	15 624 944,99	16 721 306,67	1 283 128,20	-1 118 098,42
Właścicielom podmiotu dominującego	15 624 944,99	16 721 306,67	1 283 128,20	-1 118 098,42
Udziałowcom niekontrolującym	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/strata netto na jedną akcję	2,23	2,38	0,18	-0,16
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	2,23	2,38	0,18	-0,16
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwodniony zysk/strata netto na jedną akcję	2,23	2,38	0,18	-0,16
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	2,23	2,38	0,18	-0,16
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00

2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	9 miesięcy zakończonych 30.09.2023 roku	3 miesiące zakończone 30.09.2023 roku	9 miesięcy zakończone 30.09.2022 roku	3 miesiące zakończone 30.09.2022 roku
Zysk/strata netto roku obrotowego	15 624 944,99	16 721 306,67	1 283 128,20	-1 118 098,42
Inne całkowite dochody podlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne całkowite dochody nie podlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	15 624 944,99	16 721 306,67	1 283 128,20	-1 118 098,42
Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem przypadające:	15 624 944,99	16 721 306,67	1 283 128,20	-1 118 098,42
Właścicielom podmiotu dominującego	15 624 944,99	16 721 306,67	1 283 128,20	-1 118 098,42
Udziałowcom niekontrolującym	0,00	0,00	0,00	0,00

3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Stan na dzień 30.09.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 30.09.2022 roku
AKTYWA TRWAŁE	2 345 505,21	1 805 407,80	2 126 144,10
Rzeczowe aktywa trwałe	312 142,29	502 049,38	546 152,01
Wartości niematerialne	916,74	5 041,71	6 416,70
Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
Nieruchomości inwestycyjne	616 331,84	616 331,84	616 331,84
Udziały i akcje	80 000,00	30 000,00	30 000,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	775 236,55	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	560 877,79	651 984,87	927 243,55
AKTYWA OBROTOWE	16 385 652,28	23 315 916,26	20 872 803,41
AKTYWA OBROTOWE INNE NIŻ AKTYWA PRZENACZONE DO SPRZEDAŻY	16 385 652,28	23 315 916,26	20 872 803,41
Zapasy	14 313 910,79	14 877 251,09	11 245 099,12
Należności handlowe	63 469,42	93 627,20	425 758,12
Należności z tytułu podatku dochodowego	14 414,00	0,00	79 685,00
Rozliczenia międzyokresowe	130 585,86	82 877,95	0,00
Pozostałe należności	699 872,38	906 806,05	1 014 335,53
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 163 399,83	7 355 353,97	8 107 925,64
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	18 731 157,49	25 121 324,06	22 998 947,50

PASYWA	Stan na dzień 30.09.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 30.09.2022 roku
KAPITAŁ WŁASNY	11 629 899,85	-3 995 045,14	-8 019 744,19
KAPITAŁ WŁASNY PRZYPADAJĄCY JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ	11 629 899,85	-3 995 045,14	-8 019 744,19
Kapitał podstawowy	701 600,00	701 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	28 263 664,90	28 263 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane	-17 335 365,05	-32 960 310,04	-36 985 009,09
UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE	0,00	0,00	0,00
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	7 101 257,64	29 116 369,20	31 018 691,69
Zobowiązania długoterminowe	30 956,42	3 843 341,15	3 853 555,30
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	78 286,09	82 242,89
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	3 721 255,10	3 721 255,10
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 956,42	43 799,96	50 057,31
Zobowiązania krótkoterminowe	7 070 301,22	25 273 028,05	27 165 136,39
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	7 070 301,22	25 273 028,05	27 165 136,39
Zobowiązania handlowe	1 407 987,91	17 408 301,14	18 637 425,24
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	82 242,93	185 655,17	193 902,57
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	1 433 338,69	1 675 273,69
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,00	219 431,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	498 401,20	789 475,21	985 003,52
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	61 478,34	61 478,34	62 559,24
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	5 020 190,84	5 175 348,50	5 610 972,13
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
SUMA PASYWÓW	18 731 157,49	25 121 324,06	22 998 947,50

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	9 miesięcy zakończonych 30.09.2023 roku	3 miesiące zakończone 30.09.2023 roku	9 miesięcy zakończone 30.09.2022 roku	3 miesiące zakończone 30.09.2022 roku
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-3 824 978,83	-1 541 466,72	14 694 344,92	-807 966,85
Zysk przed opodatkowaniem	15 703 208,54	16 743 644,20	1 854 780,44	-1 077 511,56
Korekty	-19 294 342,37	-18 285 110,92	13 349 496,48	305 335,71
Amortyzacja	136 432,80	45 477,60	136 432,80	45 477,60
Odpis wartości firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki	-14 942,18	-83,01	384 413,93	5 530,72
Wynik z działalności inwestycyjnej	-2 563,34	-2 563,34	-33 887,36	0,00
Zmiana stanu rezerw	-155 157,66	-24 803,26	-1 211 687,10	-680 427,42
Zmiana stanu zapasów	563 340,30	356 059,70	32 713 679,95	1 353 310,29
Zmiana stanu należności	189 383,52	94 781,78	8 072 844,96	6 591 542,54
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-2 429 195,25	-1 172 339,83	-24 745 532,32	-7 010 098,02
Inne korekty	-17 581 640,56	-17 581 640,56	-1 966 768,38	0,00
Zapłacony podatek dochodowy (zwrot), zaliczony do działalności operacyjnej	-233 845,00	0,00	-509 932,00	-35 791,00
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-734 837,40	60 162,60	40 000,00	0,00
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	60 162,60	60 162,60	0,00	0,00
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	40 000,00	0,00
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-50 000,00	0,00	0,00	0,00
Udzielenie pożyczek	-745 000,00	0,00	0,00	0,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-1 632 137,91	-728 097,41	-14 618 979,60	-656 234,06
Splaty kredytów i pożyczek	-1 435 145,22	-556 280,11	-11 978 898,95	-632 311,64
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-181 698,33	-156 522,94	-51 283,03	-11 971,70
Odsetki zapłacone	-15 294,36	-15 294,36	-2 588 797,62	-11 950,72
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed wpływem różnic kursowych)	-6 191 954,14	-2 209 401,53	115 365,32	-1 464 200,91
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-6 191 954,14	-2 209 401,53	115 365,32	-1 464 200,91
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7 355 353,97	3 372 801,36	7 992 560,32	9 572 126,55
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 163 399,83	1 163 399,83	8 107 925,64	8 107 925,64

5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2022 roku	701 600,00	28 263 664,90	-38 268 137,29	-9 302 872,39	0,00	-9 302 872,39
Zmiany kapitału własnego	0,00	0,00	1 283 128,20	1 283 128,20	0,00	1 283 128,20
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	1 283 128,20	1 283 128,20	0,00	1 283 128,20
Wynik netto za okres zakończony dnia 30 września 2022 roku	0,00	0,00	1 283 128,20	1 283 128,20	0,00	1 283 128,20
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeniesienie wyniku roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na dzień 30 września 2022 roku	701 600,00	28 263 664,90	-36 985 009,09	-8 019 744,19	0,00	-8 019 744,19

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2022 roku	701 600,00	28 263 664,90	-38 268 137,28	-9 302 872,38	0,00	-9 302 872,38
Zmiany kapitału własnego	0,00	0,00	5 307 827,24	5 307 827,24	0,00	5 307 827,24
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	5 307 827,24	5 307 827,24	0,00	5 307 827,24
Wynik netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	0,00	0,00	5 307 827,24	5 307 827,24	0,00	5 307 827,24
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeniesienie wyniku roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na dzień 31 grudnia 2022 roku	701 600,00	28 263 664,90	-32 960 310,04	-3 995 045,14	0,00	-3 995 045,14

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2023 roku	701 600,00	28 263 664,90	-32 960 310,04	-3 995 045,14	0,00	-3 995 045,14
Zmiany kapitału własnego	0,00	0,00	15 986 207,07	15 986 207,07	0,00	15 986 207,07
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	15 986 207,07	15 986 207,07	0,00	15 986 207,07
Wynik netto za rok zakończony dnia 30 września 2023 roku	0,00	0,00	15 986 207,07	15 986 207,07	0,00	15 986 207,07
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeniesienie wyniku roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na dzień 30 września 2023 roku	701 600,00	28 263 664,90	-16 974 102,97	11 991 161,93	0,00	11 991 161,93

II. DODATKOWE INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

1. Skład Grupy Kapitałowej

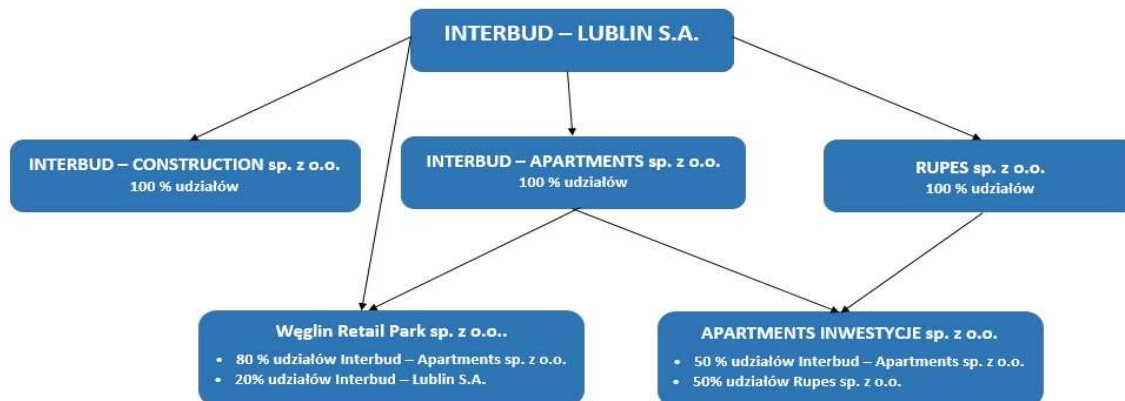
Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN stanowi jednostka dominująca Interbud Lublin S.A. oraz jednostki zależne bezpośrednio i pośrednio:

- 1) RUPES Sp. z o.o. przejęta przez Emitenta w dniu 14 maja 2012 roku w Lublinie. Przedmiotem jej działalności jest budowa budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Spółka RUPES została powołana do zrealizowania celu inwestycyjnego polegającego na budowie i sprzedaży nieruchomości w postaci budynku biurowego, zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Żwirki i Wigury. Kapitał zakładowy spółki wynosi 950.000,00 zł.
- 2) INTERBUD-APARTMENTS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Lublinie, której przedmiotem działalności jest działalność deweloperska. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.305.000,00 zł.
- 3) INTERBUD-CONSTRUCTION Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Lublinie (dawniej: INTERBUD-CONSTRUCTION SA w Lublinie), której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 4.243.750,00 zł.
- 4) Apartments Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Lublinie, której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wynajem i zarządzanie nieruchomościami. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.000,00 zł. Spółka została utworzona na mocy aktu notarialnego w dniu 24 lipca 2020 roku. Właścicielami Spółki są w równych kwotach Interbud - Apartments Sp. z o. o. w Lublinie oraz Rupes Spółka z o.o., w związku z tym Apartments Inwestycje Spółka z o.o. jest zależna pośrednio od Interbud-Lublin SA. Od 1 stycznia 2023 roku działalność Spółki została zawieszona. Udział tej spółki w wyniku Grupy Kapitałowej, sumie bilansowej czy kapitale własnym był marginalny.
- 5) Węglin Retail Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Lublinie, której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Spółka Węglin Retail Park sp. z o.o. została założona w dniu 30 lipca 2020 roku przez Interbud Lublin S.A. oraz Interbud – Apartments Sp. z o.o. Założyciele posiadają odpowiednio 20% i 80% udziałów w kapitale Spółki.

Nazwa spółki	Udział bezpośredni i pośredni w kapitale podstawowym na dzień 30.09.2023 roku	Zależność od jednostki dominującej
RUPES Sp. z o.o.	100,00%	bezpośrednio
INTERBUD-APARTMENTS Spółka z o. o.	100,00%	bezpośrednio
INTERBUD-CONSTRUCTION Spółka z o. o.	100,00%	bezpośrednio
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	100,00%	pośrednio
Węglin Retail Park Spółka z o.o.	100,00%	pośrednio

Wszystkie jednostki zależne wchodzą w skład Grupy Kapitałowej i konsolidowane są metodą konsolidacji pełnej.

Zależności zachodzące pomiędzy podmiotami tworzącymi Grupę Kapitałową przedstawia rysunek.



2. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej odnoszącymi się do śródrocznej sprawozdawczości finansowej.

Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

3. Data przygotowania i zatwierdzenia sprawozdania

Sprawozdanie zostało sporządzone i przedstawione do zatwierdzenia Zarządowi Jednostki dominującej w dniu 29 listopada 2023 roku. Zarząd zatwierdził niniejsze sprawozdanie w dniu 29 listopada 2023 roku. Niniejsze skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

4. Wskazanie czynników i zdarzeń mających wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Informacja o wpływie inwazji Federacji Rosyjskiej na Ukrainę.

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

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

Sytuacja związana ze wzrostem inflacji i stóp procentowych.

Zarząd nie identyfikuje znaczącego wpływu rosnącej inflacji i stóp procentowych na sytuację Grupy Kapitałowej.

5. Oświadczenie o kontynuacji działalności

Informacja o realizacji postanowień układowych.

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

Do chwili publikacji niniejszego sprawozdania zostały spłacone wszystkie wierzytelności Grupy I, Grupy II i sześć z ośmiu rat wierzytelności Grupy III. Interbud-Lublin S.A. posiada zabezpieczone środki na terminową spłatę pozostałych rat układowych i nie widzi ryzyka w niedotrzymaniu tych uzgodnień.

Informacja o planowanych inwestycjach.

Interbud Lublin S.A. planuje w pierwszej kolejności inwestować na gruntach znajdujących się obecnie w jej posiadaniu lub będących własnością spółek zależnych z grupy kapitałowej oraz na gruntach na których spółki zależne podpisały umowy przedwstępne. Kolejność realizacji poszczególnych projektów będzie zależała od weryfikacji ich opłacalności i terminu uzyskania pozwoleń na budowę.

Pierwszym planowanym do realizacji projektem jest budowa trzeciego etapu Osiedla Lotników przez Spółkę Interbud Construction Sp. z o.o. Spółka uzyskała już pozwolenie na budowę i rozpoczęła proces sprzedaży mieszkań. 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, jaką przygotowuje Grupa Kapitałowa, jest budowa budynku wielorodzinnego 23-mieszkaniowego w Warszawie przez Rupes Sp. z o.o. Spółka złożyła już z końcem października wniosek pozwolenia na budowę i prowadzi procedurę jego konsultacji z wydziałem Architektury Miasta Stołecznego Warszawa.

Grupa Kapitałowa posiada jeszcze w swoim banku ziemi duże zaplecze działek położonych w Lublinie w dzielnicy Felin. Uruchomienie pierwszej inwestycji na tych nieruchomościach Spółka zakłada jeszcze w roku 2024 i ma to być budynek wielorodzinny z 82 mieszkaniami, na który już ma opracowaną koncepcję architektoniczną. Kolejne projekty w ramach dzielnicy Felin Grupa Kapitałowa zakłada uruchamiać dopiero w roku 2025.

W roku 2024 Grupa Kapitałowa zakłada również uruchomić projekt mieszkaniowy na zakupionej przez Interbud Lublin S.A. działce przy ulicy Kalinowszczyzna w Lublinie. Spółka uzyskała warunki zabudowy dotyczące niniejszego projektu. Spółka rozpocznie sprzedaż planowanych mieszkań w powyższej inwestycji po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

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

Spółka Interbud Apartments Sp. z o.o., posiada obecnie wydane prawomocne pozwolenie na budowę na projekt zespołu bliźniaczych domów jednorodzinnych w Wólce Lubelskiej. Inwestycja obejmuje budowę siedmiu wolnostojących, dwurodzinnych domów mieszkalnych. Ze względu na charakter projektu Spółka rozważa możliwość sprzedaży tego projektu na zewnątrz, celem koncentracji swoich działań przede wszystkim na projektach mieszkaniowych wielorodzinnych.

Zarząd Interbud Lublin S.A., dokonując oceny rynku, na podstawie obecnie dostępnych raportów rynkowych opracowanych przez JLL i PKO BP (raporty wydawane są w kwartalnych okresach), zakłada, iż występująca trend wzrostu sprzedaży mieszkań w III kwartale 2023r. powinien się utrzymać w perspektywie najbliższego roku, pod warunkiem utrzymania pozytywnym symptomów obniżania inflacji jak i utrzymania obecnie obowiązującej polityki wsparcia dofinansowania odsetek przy zakupie „pierwszego mieszkania”. W ostatnich 3 kwartałach widać, że sprzedaż mieszkań w ramach rynku ogólnopolskiego była wyższa od wzrostu podaży nowych mieszkań, co powinno trwać jeszcze przez najbliższe pół roku.

Głównym akcelatorem wzrostu ożywienia na rynku deweloperskim było uruchomienie przez polski Rząd nowego programu kredytowego „Pierwsze mieszkanie”, o stałej stopie odsetkowej na poziomie 2%. 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 inflacji. Ostatnie trendy kwartalne wskazują, na ponadprzeciętną tempo wzrostu cen sprzedaży mieszkań, jaki był widoczny w szczególności w trzecim kwartale 2023 r., Biorąc powyższe pod uwagę Zarząd Grupy Kapitałowej uważa, iż wskaźnik wzrostu cen w roku 2024 nie będzie już tak duży, co powinno wpłynąć na zwiększenie stabilności na rynku mieszkaniowym.

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

Grupa Kapitałowa zamierza uruchamiać kolejne projekty deweloperskie w odstępach czasowych, aby racjonalnie wprowadzać nowe produkty do oferty sprzedażowej.

6. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

Na szczególną uwagę zasługuje informacja dotycząca prezentacji zobowiązań, przy czym należy zwrócić uwagę, że jest ona identyczna, jak w sprawozdaniu za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

Na dzień bilansowy na mocy postanowień układu zawartego z wierzycielami zostały spłacone wszystkie wierzytelności Grupy I (w lutym 2020 r.), wszystkie wierzytelności Grupy II i pięć z ośmiu rat wierzytelności Grupy III. Wszystkie spłaty nastąpiły z zachowaniem ustanowionego trybu i terminów.

Do zapłaty pozostają jedynie trzy raty wierzytelności Grupy III w łącznej kwocie 553.438,27 zł - rata nr 6 płatna w listopadzie 2023 r. (do chwili publikacji niniejszego raportu została już spłacona), rata nr 7 płatna w maju 2024 r. i rata nr 8 płatna w listopadzie 2024 r..

Interbud-Lublin S.A. posiada zabezpieczone środki na terminową spłatę powyższych rat układowych, a prognozowane przepływy pieniężne (wpływy gotówki) umożliwią w pełni obsługę kosztów bieżących spółki. Zdaniem Zarządu nie występują żadne ryzyka, które wskazywałyby na zagrożenie realizacji układu.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie postanowień MSSF 9 „Instrumenty finansowe” na dzień 30.09.2023 spółka dokonała nowej wyceny zobowiązań w wartości godziwej.

Skutek wyceny rozliczono przez wynik finansowy. W skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku w pozycjach pozostałe przychody operacyjne oraz przychody finansowe ujęto przychody z tytułu nowej wyceny w łącznej kwocie 17 581 640,56 zł (w tym kredyty i pożyczki w kwocie 3 719 448,57 zł i pozostałe zobowiązania w kwocie 13 862 919,99 zł).

7. Obszary szacunku

Oszacowania i osądy księgowe są poddawane nieustannej weryfikacji. Szacunki i oceny przyjęte na potrzeby sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego są oparte na doświadczeniu wynikającym z danych historycznych oraz analizie i przewidywaniach odnośnie przyszłych zdarzeń, które zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN, w danej sytuacji wydają się zasadne.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są zarówno na zobowiązania, których kwota i termin nie są pewne, jak również na znane koszty i roszczenia, których poniesienie nastąpi w przyszłych okresach sprawozdawczych.

Rezerwy, których wartość ustalana jest w oparciu o szacunki dotyczącą kosztów i roszczeń:

- na roszczenia i kary w wysokości kwot spodziewanych do zapłaty, przy uwzględnieniu zasadności roszczeń i prawdopodobieństwa ich zapłaty;
- na koszty, które zostaną poniesione w przyszłych okresach sprawozdawczych, dotyczące realizacji projektów deweloperskich w oparciu o budżety;
- na świadczenia pracownicze, w tym odprawy emerytalno-rentowe.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane wg cen nabycia, nie wyższej jednak niż cena możliwa do uzyskania.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest ustalana z wykorzystaniem usług rzeczoznawcy i odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Wycena rzeczoznawcy odnosi się wyłącznie do dokonania odpisu aktualizującego poniżej ceny nabycia (lub w latach poprzednich) kosztu wytworzenia. Strata wynikająca ze zmiany wartości wpływa na stratę netto w okresie, w którym ona nastąpiła.

Okresy ekonomicznej użyteczności dla rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

Grupa określa szacunkowe okresy ekonomicznej użyteczności oraz stawki amortyzacyjne rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych. Szacunki te opierają się na prognozowanych okresach wykorzystania poszczególnych grup aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych. Przyjęte okresy ekonomicznej użyteczności mogą ulegać znacznym zmianom w wyniku pojawiających się na rynku nowych rozwiązań technologicznych, planów Zarządu Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN lub intensywności eksploatacji.

Na dzień 30 września 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku stosowane przez Grupę Kapitałową stawki amortyzacji odzwierciedlały okres ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego

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

Wycena zapasów

Grupa Kapitałowa dokonuje bilansowej wyceny zapasów na podstawie analizy cen sprzedaży możliwych do uzyskania w odniesieniu do wyprodukowanych wyrobów gotowych. W sytuacji ceny sprzedaży kształtującej się poniżej kosztu wytworzenia dokonuje odpisu aktualizującego w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

W zakresie produkcji w toku Grupa Kapitałowa określa koszty konieczne do zakończenia produkcji wyrobów i porównuje do ceny sprzedaży możliwej do uzyskania. W przypadku ceny sprzedaży poniżej tak ustalonego kosztu wytworzenia Grupa dokonuje odpisu aktualizującego.

8. Sezonowość działalności

Sezonowość ma znaczący wpływ na czas i terminowość robót budowlanych. Wieloletnie doświadczenie organizacyjne przedsiębiorstwa i umiejętności pracowników pozwalają jednak do minimum ograniczyć wpływ sezonowości na postęp prac. Dodatkowym atutem w tym zakresie jest coraz lepsza jakość materiałów budowlanych.

9. Informacje dotyczące segmentów działalności

Zgodnie z wymogiem „podejścia zarządczego” informacje o segmentach operacyjnych są przedstawiane na tej samej podstawie, co sprawozdawczość wewnętrzna dostarczana Zarządowi Jednostki Dominującej (główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych), którego zadaniem jest alokacja zasobów do segmentów działalności i przeprowadzanie oceny ich wyników.

Segmenty operacyjne Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN zostały określone na podstawie rodzaju usług, z tytułu których dany segment osiąga swoje przychody.

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

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

*Od 1 stycznia 2023 roku Apartments Inwestycje Spółka z o.o. zaniechała prowadzenia działalności. Wpływ tej Spółki na skonsolidowane sprawozdanie finansowe był marginalny.

Podstawowy zakres działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin skupia się wokół branży deweloperskiej.

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku żadna ze spółek Grupy nie prowadziła działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego.

Wyniki za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 30 września 2023 roku oraz za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 30 września 2022 roku przedstawia poniższa tabela:

Segment	Deweloperski		Pozostałe	
Za okres	01.01.2023-30.09.2023	01.01.2022-30.09.2022	01.01.2023-30.09.2023	01.01.2022-30.09.2022
Przychody ze sprzedaży	1 247 213,60	25 689 373,00	162 621,70	5 933,55
Koszty wytworzenia	666 133,72	20 983 997,95	60 000,00	0,00
Wynik segmentu	581 079,88	4 705 375,05	102 621,70	5 933,55

Segment	Sprzedaż towarów		Razem	
Za okres	01.01.2023-30.09.2023	01.01.2022-30.09.2022	01.01.2023-30.09.2023	01.01.2022-30.09.2022
Przychody ze sprzedaży	191 403,72	17 180 000,00	1 601 239,02	42 875 306,55
Koszty wytworzenia	182 926,83	17 036 621,37	909 060,55	38 020 619,32
Wynik segmentu	8 476,89	143 378,63	692 178,47	4 854 687,23

10. Przychody i koszty

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku Grupa Kapitałowa poniosła koszty i osiągnęła przychody zgodnie z poniższymi tabelami.

Przychody ze sprzedaży za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku i za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku
Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	1 247 213,60	24 093 580,40
Przychody ze sprzedaży towarów	191 403,72	17 557 392,00
Przychody ze sprzedaży usług	162 621,70	1 224 334,15
Razem przychody ze sprzedaży	1 601 239,02	42 875 306,55

Koszt własny sprzedaży oraz koszty rodzajowe za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku i za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku
Amortyzacja	136 432,80	136 432,80
Wynagrodzenia	1 296 624,10	1 417 142,19
Ubezpieczenia społeczne i inne koszty pracownicze	105 170,14	126 145,53
Zużycie materiałów i energii	111 025,43	92 782,05
Opłaty i podatki	60 792,62	60 275,49
Usługi obce	1 427 262,44	5 055 176,25
Inne koszty operacyjne	49 751,12	38 977,33
Wartość sprzedanych towarów	182 926,83	16 468 998,80
Razem koszty rodzajowe	3 369 985,48	23 395 930,44
Zmiana stanu produktów	-111 800,04	-18 201 618,29
Koszt własny sprzedaży	3 481 785,52	41 597 548,73

Pozostałe przychody operacyjne za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku i za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku
Zysk ze zbycia majątku trwałego i wyposażenia	2 563,34	33 887,36
Zmiana wyceny zobowiązań	9 155 368,15	0,00
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	391 183,27	9,17
Rozwiązanie rezerw	7 554,94	0,00
Pozostałe	14 252,16	281 581,57
Razem pozostałe przychody operacyjne	9 570 921,86	315 478,10

W pozycji „Zmiana wyceny zobowiązań” Grupa Kapitałowa ujęła zmianę wartości wyceny zobowiązań w wartościach godziwych, zgodnie z postanowieniami MSSF 9.

Przychody finansowe za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku i za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku
Odsetki w tym:	118 697,23	192 956,59
- odsetki od pożyczek (jednostki niepowiązane)	49 902,67	22 485,25
- odsetki od lokat i rachunku bieżącego	68 794,56	143 677,58
Zmiana wyceny zobowiązań	8 426 272,41	0,00
Pozostałe przychody finansowe	12 253,01	2 000 906,14
Razem przychody finansowe	8 557 222,65	2 193 862,73

W pozycji „Zmiana wyceny zobowiązań” Grupa Kapitałowa ujęła zmianę wartości wyceny zobowiązań w wartościach godziwych, zgodnie z postanowieniami MSSF 9.

Pozostałe koszty operacyjne za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku i za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku
Oplaty skarbowe, koszty egzekucyjne i procesowe	20 946,47	158 421,69
Odpisy aktualizujące należności	6 424,16	9 624,32
Koszty zawartych porozumień	50 431,00	335 418,00
Rezerwy na roszczenia i sprawy sądowe	0,35	31,25
Usterki	363 579,66	49 668,54
Pozostałe	28 562,69	847 894,44
Razem pozostałe koszty operacyjne	469 944,33	1 401 058,24

Koszty finansowe za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku i za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku
Odsetki i prowizje, w tym:	26 103,09	488 763,90
od kredytów bankowych	0,00	5 595,59
od zobowiązań leasingowych	15 294,36	14 583,82
wobec kontrahentów	21,04	61 519,54
od pożyczek	6 858,49	391 592,95
pozostałe, w tym budżetowe	3 929,20	15 472,00
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym	25 060,08	22 485,18
Pozostałe koszty finansowe	23 281,98	20 010,90
Razem koszty finansowe	74 445,15	531 259,98

11. Podatek dochodowy

Zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce stawka podatkowa obowiązująca w latach 2023 i 2022 wynosi 19%. Poniższa tabela przedstawia tytuły składające się na kwoty podatku dochodowego, zaprezentowane w sprawozdaniu z wyniku.

Wyszczególnienie	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku
Podatek dochodowy bieżący	0,00	430 247,00
Podatek odroczony	78 263,55	141 405,24
Razem	78 263,55	571 652,24

Zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt. 8b ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych skutki dokonanej wyceny zobowiązań nie generują powstania przychodu na gruncie CIT.

Zaprezentowany w tabeli podatek dochodowy wynika ze zmian w podatku odroczonym i podatku bieżącym, zgodnie z tabelami zamieszczonymi poniżej:

Wyszczególnienie	30 września 2023 roku	31 grudnia 2022 roku	Zmiana 01.01.2023- 30.09.2023 roku
Aktywa na odroczony podatek	560 877,78	651 984,87	91 107,09
Rezerwa na podatek odroczony	30 956,42	43 799,96	-12 843,54
Razem podatek odroczony			78 263,55
Podatek bieżący			0,00
Razem podatek dochodowy			78 263,55

Wyszczególnienie	30 września 2022 roku	31 grudnia 2021 roku	Zmiana 01.01.2022- 30.09.2022 roku
Aktywa na odroczony podatek	927 243,55	1 087 420,18	160 176,63
Rezerwa na podatek odroczony	50 057,31	68 828,70	-18 771,39
Razem podatek odroczony			141 405,24
Podatek bieżący			430 247,00
Razem podatek dochodowy			571 652,24

Poniższa tabela przedstawia tytuły aktywów i rezerw na podatek odroczony na dzień 30.09.2023 roku:

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na dzień 30 września 2023 roku	Podatek odroczony na 30 września 2023 roku
Aktywa na odroczony podatek	2 951 975,56	560 877,79
Rezerwa na badanie sprawozdania	29 640,00	5 631,60
Rezerwa na świadczenia pracownicze	61 478,34	11 680,89
Rezerwy na zobowiązania	350 631,70	66 620,32
Odpisy aktualizujące aktywa	25 759,00	4 895,00
Zobowiązania z tytułu leasingu	82 242,93	15 628,08
Zapasy	2 402 223,59	456 421,89
Rezerwy na odroczony podatek	162 925,35	30 956,42
Środki trwałe w leasingu	161 604,24	30 704,81
Inne	1 321,11	251,61

12. Wartości niematerialne

Informacje o zmianach w stanie wartości niematerialnych w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku, w całym 2022 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku przedstawiają poniższe tabele:

1 stycznia 2022 roku - 30 września 2022 roku

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na dzień 01.01.2022 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup			0,00		0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja			0,00		0,00
4	Stan na dzień 30.09.2022 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Umorzenie						
5	Stan na dzień 01.01.2022 roku	0,00	0,00	302 339,08	0,00	302 339,08
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	4 124,97	0,00	4 124,97
-	amortyzacja za okres	0,00	0,00	4 124,97	0,00	4 124,97
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00		0,00
8	Stan na dzień 30.09.2022 roku	0,00	0,00	306 464,05	0,00	306 464,05
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na dzień 01.01.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na dzień 30.09.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Stan na dzień 01.01.2022 roku	0,00	0,00	10 541,67	0,00	10 541,67
12	Stan na dzień 30.09.2022 roku	0,00	0,00	6 416,70	0,00	6 416,70

1 stycznia 2022 roku - 31 grudnia 2022 roku

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

1 stycznia 2023 roku - 30 września 2023 roku

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na dzień 01.01.2023 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup			0,00		0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja			0,00		0,00
4	Stan na dzień 30.09.2023 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Umożnienie						
5	Stan na dzień 01.01.2023 roku	0,00	0,00	307 839,04	0,00	307 839,04
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	4 124,97	0,00	4 124,97
-	amortyzacja za okres	0,00	0,00	4 124,97	0,00	4 124,97
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00		0,00
8	Stan na dzień 30.09.2023 roku	0,00	0,00	311 964,01	0,00	311 964,01
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na dzień 01.01.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na dzień 30.09.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Stan na dzień 01.01.2023 roku	0,00	0,00	5 041,71	0,00	5 041,71
12	Stan na dzień 30.09.2023 roku	0,00	0,00	916,74	0,00	916,74

13. Środki trwałe i nieruchomości inwestycyjne

Informacje o zmianach w stanie środków trwałych i środków trwałych w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku, w całym 2022 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku przedstawiają poniższe tabele:

1 stycznia 2022 roku - 30 września 2022 roku

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na dzień 01.01.2022 roku	0,00	670 800,47	119 938,02	754 664,13	63 805,69	0,00	1 609 208,31
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przyjęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na dzień 30.09.2022 roku	0,00	670 800,47	119 938,02	754 664,13	63 805,69	0,00	1 609 208,31
Odpisy aktualizujące								
5	Stan na dzień 01.01.2022 roku	0,00	455 893,42	119 938,02	301 208,90	53 708,13	0,00	930 748,47
6	Zwiększenia:	0,00	17 424,90	0,00	113 200,02	1 682,91	0,00	132 307,83
-	amortyzacja za okres	0,00	17 424,90	0,00	113 200,02	1 682,91	0,00	132 307,83
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na dzień 30.09.2022 roku	0,00	473 318,32	119 938,02	414 408,92	55 391,04	0,00	1 063 056,30
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na dzień 01.01.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 30.09.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość netto								
13	Stan na dzień 01.01.2022 roku	0,00	214 907,05	0,00	453 455,23	10 097,56	0,00	678 459,84
14	Stan na dzień 30.09.2022 roku	0,00	197 482,15	0,00	340 255,21	8 414,65	0,00	546 152,01

1 stycznia 2022 roku - 31 grudnia 2022 roku

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na dzień 01.01.2022 roku	0,00	670 800,47	119 938,02	754 664,13	63 805,69	0,00	1 609 208,31
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przyjęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na dzień 31.12.2022 roku	0,00	670 800,47	119 938,02	754 664,13	63 805,69	0,00	1 609 208,31
Odpisy aktualizujące								
5	Stan na dzień 01.01.2022 roku	0,00	455 893,42	119 938,02	301 208,90	53 708,13	0,00	930 748,47
6	Zwiększenia:	0,00	23 233,20	0,00	150 933,36	2 243,90	0,00	176 410,46
-	amortyzacja za okres	0,00	23 233,20	0,00	150 933,36	2 243,90	0,00	176 410,46
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na dzień 31.12.2022 roku	0,00	479 126,62	119 938,02	452 142,26	55 952,03	0,00	1 107 158,93
Wartość netto								
13	Stan na dzień 01.01.2022 roku	0,00	214 907,05	0,00	453 455,23	10 097,56	0,00	678 459,84
14	Stan na dzień 31.12.2022 roku	0,00	191 673,85	0,00	302 521,87	7 853,66	0,00	502 049,38

1 stycznia 2023 roku - 30 września 2023 roku

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na dzień 01.01.2023 roku	0,00	232 331,95	74 501,75	754 664,13	62 392,74	0,00	1 123 890,57
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	95 998,78	0,00	0,00	95 998,78
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	95 998,78	0,00	0,00	95 998,78
-	przyjęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na dzień 30.09.2023 roku	0,00	232 331,95	74 501,75	658 665,35	62 392,74	0,00	1 027 891,79
5	Stan na dzień 01.01.2023 roku	0,00	40 658,10	74 501,75	452 142,26	54 539,08	0,00	621 841,19
6	Zwiększenia:	0,00	17 424,90	0,00	113 200,02	1 682,91	0,00	132 307,83
-	amortyzacja za okres	0,00	17 424,90	0,00	113 200,02	1 682,91	0,00	132 307,83
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	38 399,52	0,00	0,00	38 399,52
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	38 399,52	0,00	0,00	38 399,52

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na dzień 30.09.2023 roku	0,00	58 083,00	74 501,75	526 942,76	56 221,99	0,00	715 749,50
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na dzień 01.01.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 30.09.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto								
13	Stan na dzień 01.01.2023 roku	0,00	191 673,85	0,00	302 521,87	7 853,66	0,00	502 049,38
14	Stan na dzień 30.09.2023 roku	0,00	174 248,95	0,00	131 722,59	6 170,75	0,00	312 142,29

Informacje o zmianie stanu wartości nieruchomości inwestycyjnych

Zmiany w stanie nieruchomości inwestycyjnych przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Zmiany za 9 miesięcy 2023 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2022 roku	Zmiany za 9 miesięcy 2022 roku
Stan na początek okresu	616 331,84	209 693,64	209 693,64
Zwiększenia z tytułu nabycia	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja	0,00	0,00	0,00
Odpis aktualizujący nieruchomości inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
Przekwalifikowanie nieruchomości na zapasy	0,00	-406 638,20	-406 638,20
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	616 331,84	616 331,84	616 331,84

14. Pożyczki udzielone

W dniu 31 marca 2023 roku jednostka dominująca zawarła z Zacisze Wilanów Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 745 tys. zł. w celu współfinansowania jej nowoplanowanej inwestycji deweloperskiej w Warszawie. Pożyczka została udzielona w oparciu o oprocentowanie stałe na warunkach rynkowych i ma zostać spłacona jednorazowo wraz z należnymi odsetkami do dnia 30 czerwca 2025 roku. W celu zabezpieczenia umowy pożyczki Pożyczkobiorca wystawił weksel oraz poddał się rygorowi egzekucji 777 §1 pkt. 5 do kwoty 1 mln zł z klauzulą wykonalności do końca 2026 roku. Umowa pożyczki nie zawiera postanowień w zakresie kar umownych, a ich pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umowy.

Na dzień 30 września 2023 roku zostały naliczone odsetki od pożyczki w kwocie 29.881,65 zł. W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej pożyczka została zaprezentowana jako pożyczka długoterminowa w kwocie 774 881,65 zł, tj. łącznie z naliczonymi odsetkami.

15. Zapasy

Na pozycje zapasów, zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, składają się następujące tytuły:

Zapasy	Stan na dzień 30.09.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 30.09.2022 roku
Produkcja w toku	1 008 646,01	722 925,76	603 425,76
Produkty gotowe	124 182,89	973 243,44	1 428 196,67
Towary	13 181 081,89	13 181 081,89	9 213 476,69
RAZEM	14 313 910,79	14 877 251,09	11 245 099,12

W poniższej tabeli zaprezentowano zmiany w stanie odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Odpisy aktualizujące zapasy	Zmiany za 9 miesięcy 2023 roku	Zmiany za 6 miesięcy 2022 roku	Zmiany za 9 miesięcy 2022 roku
Stan początkowy	215 532,42	215 532,42	215 532,42
Utworzenie odpisu	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie odpisu	32 605,59	0,00	0,00
Rozwiązanie odpisu	182 926,83	0,00	0,00
Stan końcowy	0,00	215 532,42	215 532,42

16. Należności

Należności handlowe oraz pozostałe należności obejmują następujące pozycje:

Należności krótkoterminowe	Stan na dzień 30.09.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 30.09.2022 roku
Należności handlowe	63 469,42	93 627,20	425 758,12
Należności z tytułu podatku dochodowego	14 414,00	0,00	0,00
Pozostałe należności	699 872,38	906 806,05	1 014 335,53
- Podatek VAT	305 485,31	731 749,58	787 080,88
- Zaliczki	300 000,00	0,00	14 300,00
- Pozostałe	94 387,07	175 056,47	212 954,65
Należności netto	777 755,80	1 000 433,25	1 440 093,65
Należności brutto	2 160 841,29	7 757 423,22	7 342 388,04
Odpisy aktualizujące	1 266 913,63	6 756 989,97	5 902 294,39

Jednostka dominująca w oddzielnej pozycji sprawozdania prezentuje rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne. Zaprezentowane kwoty dotyczą kosztów poniesionych w danym okresie a dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących należności przedstawia poniższa tabela:

Odpisy aktualizujące należności	Zmiany za 9 miesięcy 2023 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2022 roku	Zmiany za 9 miesięcy 2022 roku
Stan na początek roku	6 756 989,97	6 948 486,44	6 948 486,44
Utworzone	0,00	839 804,77	2 700,00
Spisane należności w ciężar odpisu	5 098 893,07	944 175,82	944 175,82
Rozwiązane	391 183,27	87 125,42	104 716,23
Stan na koniec roku	1 266 913,63	6 756 989,97	5 902 294,39

Odpisy aktualizujące tworzone są w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, rozwiązanie następuje na dobro pozostałych przychodów operacyjnych.

Należności handlowe netto wg terminów wymagalności przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.09.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 30.09.2022 roku
Kwota ogółem, w tym:	63 469,42	93 627,20	425 758,12
B. Terminowe, w tym:	54 771,49	57 266,74	425 506,32
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	54 771,49	15 666,74	22 906,32
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	41 600,00	42 600,00
- wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	360 000,00
- wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	8 697,93	36 360,46	251,80
- przeterminowane do 3 miesięcy	6 143,02	36 360,46	251,80
- przeterminowane pow. 3 do 6 miesięcy	2 554,91	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują następujące pozycje:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.09.2023 roku	Stan na dzień 30.09.2022 roku	Stan na dzień 30.09.2022 roku
Gotówka w kasie i na rachunkach bieżących	362 289,46	7 336 462,29	5 105 417,58
Lokaty krótkoterminowe i środki zastrzeżone	801 110,37	18 891,68	3 002 508,06
-w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	1 163 399,83	7 355 353,97	8 107 925,64

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują krótkoterminowe lokaty bankowe i rachunki bieżące oraz gotówkę w kasie. Dla krótkoterminowych depozytów bankowych i rachunków bieżących ich wartość godziwa z uwagi na krótki termin realizacji jest równa wartości bilansowej.

Środki pieniężne w rachunku przepływów pieniężnych wykazuje się w wartości nominalnej. Do środków pieniężnych zaliczane są również środki na deweloperskich rachunkach powierniczych.

Żadna ze spółek Grupy kapitałowej nie posiada niewykorzystanych limitów kredytów, ani pożyczek, które mogłyby być dostępne w przyszłej działalności operacyjnej oraz w celu regulowania zobowiązań umownych.

Nie wystąpiły w łącznej sumie przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, inwestycyjnej, ani finansowej, przepływy pieniężne, które byłyby związane z udziałem we wspólnym przedsięwzięciu.

18. Kapitał własny Grupy Kapitałowej

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy Kapitałowej i zwiększałyby wartość dla jej akcjonariuszy. W okresie obrotowym zakończonym dnia 30 września 2023 roku i dnia 31 grudnia 2022 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

19. Zobowiązania z tytułu leasingu

Podział zobowiązań leasingowych na część długoterminową i krótkoterminową przedstawia poniższa tabela:

Zobowiązania leasingowe	Stan na dzień 30.09.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 30.09.2022 roku
Długoterminowe	0,00	78 286,09	82 242,89
Krótkoterminowe	82 242,93	185 655,17	193 902,57
Razem	82 242,93	263 941,26	276 145,46

Przedmiotem umów leasingu w Grupie Kapitałowej są samochody osobowe. Zmiany w stanie zobowiązań leasingowych przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Zmiany za 9 miesięcy zakończone 30 września 2023 roku	Zmiany za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 roku	Zmiany za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku
Stan na początek roku	263 941,26	327 428,49	327 428,49
Zawarcie nowych umów leasingu	0,00	0,00	0,00
Splaty rat leasingowych	181 698,33	63 487,23	51 283,03
Stan na koniec okresu	82 242,93	263 941,26	276 145,46

20. Kredyty bankowe

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

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

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

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

Zdaniem Zarządu nie występują żadne ryzyka, które wskazywałyby na zagrożenie realizacji pozostałych postanowień układu.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie postanowień MSSF 9 „Instrumenty finansowe” spółka dokonała nowej wyceny zobowiązań w wartościach godziwych. Skutki wyceny zostały ujęte w wyniku finansowym niniejszego sprawozdania.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku w pozycji przychody finansowe ujęto przychody z tytułu nowej wyceny w odniesieniu do kredytów bankowych w kwocie 3 719 448,57 zł.

Poniższe tabele przedstawiają zmiany poszczególnych kredytów w I półroczu 2023 roku i w 2022 roku

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Umorzenie	Spłata kredytu	Stan na dzień 30.09.2023 roku		
					długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	1 368 531,63	789 980,22	0,00	0,00	0,00
3	ALIOR BANK SA	U0002480767613	568 704,16	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki naliczone na dzień bilansowy			1 782 212,78	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem			3 719 448,57	789 980,22	0,00	0,00	0,00

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Spłata kredytu	Stan na dzień 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
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			1 782 212,78	0,00	0,00	1 782 212,78
Razem			3 253 093,95	3 721 255,10	788 173,69	4 509 428,79

Zestawienie kredytów z opisem zabezpieczeń

Nr 1

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

data umowy: **28.07.2011** roku

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

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

Zabezpieczenia

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

Nr 3

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

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

Do zapłaty na rzecz Alior Bank SA jest kwota 360.322,57 zł. Pozostała kwota w wysokości 540.483,82 zł została pobrana przez Bank z zabezpieczenia udzielonego przez BGK. Łączne zobowiązanie kredytowe zostało objęte postępowaniem układowym. Bank Alior i BGK jest ujęty w spisie wierzycieli w Grupie II. Według postanowień układowych nastąpi całkowita redukcja odsetek oraz redukcja 45% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej nastąpi w sześciu półrocznych ratach. Do chwili publikacji niniejszego sprawozdania wszystkie raty zostały spłacone.

Zabezpieczenia

1. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy prowadzonego w Banku oraz innych rachunków bankowych Kredytobiorcy, jakie istnieją oraz jakie zostaną otwarte w Banku.
2. Poręczenie Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach portfelowej linii poręczeniowej (PLP) w wysokości 1.800.000,00 zł z terminem ważności do 29.02.2016 roku.

21. Pożyczki otrzymane

Dnia 20 sierpnia 2020 roku Interbud Construction Sp. z o.o. podpisała z Fundacją Agencja Rozwoju Regionalnego z siedzibą w Starachowicach umowę pożyczki płynnościowej na kwotę 2.500.000,00 zł z przeznaczeniem na bieżącą działalność Spółki zależnej, w szczególności na realizację projektu Osiedle Lotników. Pożyczka objęta jest dotacją na pokrycie całkowitej wartości odsetek od kapitału i została przyznana zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 14 kwietnia 2020 r. w sprawie udzielania pomocy z instrumentów finansowych w ramach programów operacyjnych na lata 2014-2020 w celu wspierania polskiej gospodarki w związku z wystąpieniem pandemii COVID-19. Umowa pożyczki przewiduje okres spłaty zadłużenia do dnia 25 sierpnia 2023 roku. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonej pożyczki stanowi: hipoteka umowna do kwoty 3,75 mln zł na nieruchomościach będących własnością Interbud Lublin S.A., Interbud Construction Sp. z o.o. oraz Interbud Apartments Sp. z o.o.

Na dzień 30 września 2023 roku zobowiązanie z tytułu pożyczki zostało uregulowane.

22. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych

W ciągu 9 miesięcy 2023 roku, tak jak w 2022 roku żadna ze spółek tworzących Grupę Kapitałową nie realizowała kontraktów długoterminowych.

23. Zobowiązania handlowe, zobowiązania finansowe oraz pozostałe zobowiązania

W dniu 13 lutego 2017 r. Sąd Rejonowy Lublin - Wchód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych wydał postanowienie w sprawie otwarcia postępowania układowego jednostki dominującej w ramach przepisów prawa restrukturyzacyjnego. Jednostka dominująca w ramach postępowania restrukturyzacyjnego zawarła z wierzycielami układ, który został zatwierdzony postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 14 listopada 2019 r. Dnia 20 lutego 2020 r. jednostka dominująca powzięła informację, iż postanowienie Sądu stało się prawomocne.

Na dzień bilansowy zostały spłacone wszystkie wierzytelności Grupy I (w lutym 2020 r.), wszystkie raty wierzytelności Grupy II (ostatnia w sierpniu 2023 r.) i pięć z ośmiu rat wierzytelności Grupy III. Wszystkie spłaty nastąpiły z zachowaniem ustanowionego trybu i terminów.

Do zapłaty pozostają jedynie trzy raty wierzytelności Grupy III w łącznej kwocie 553.438,27 zł - rata nr 6 płatna w listopadzie 2023 r. (do chwili publikacji niniejszego raportu została już spłacona), rata nr 7 płatna w maju 2024 r. i rata nr 8 płatna w listopadzie 2024 r.

Interbud-Lublin S.A. posiada zabezpieczone środki na terminową spłatę powyższych rat układowych, a prognozowane przepływy pieniężne (wpływy gotówki) umożliwią w pełni obsługę kosztów bieżących spółki. Zdaniem Zarządu nie występują żadne ryzyka, które wskazywałyby na zagrożenie realizacji układu.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie postanowień MSSF 9 „Instrumenty finansowe” spółka dokonała nowej wyceny zobowiązań w wartościach godziwych. Skutki wyceny zobowiązań zostały ujęte w wyniku finansowym niniejszego sprawozdania.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku w pozycji pozostałe przychody operacyjne ujęto przychody z tytułu nowej wyceny w łącznej kwocie 13 862 191,99zł.

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.09.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 30.09.2022 roku
1. Zobowiązania handlowe	1 407 987,91	17 408 301,14	18 637 425,24
2. Razem zobowiązania finansowe, w tym:	82 242,93	1 618 993,86	1 869 176,26
- z tytułu leasingu	82 242,93	185 655,17	193 902,57
- z tytułu krótkoterminowych kredytów bankowych	0,00	788 173,69	788 173,69
- z tytułu krótkoterminowych pożyczek	0,00	645 165,00	887 100,00
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	0,00	219 431,00	0,00
4. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	498 401,20	789 475,21	985 003,52
- z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych	252 838,60	343 144,49	291 381,97
- zaliczki na dostawy	243 721,79	378 407,66	621 823,87
- inne zobowiązania krótkoterminowe	1 840,81	67 923,06	71 797,68

Zobowiązania finansowe na dzień 30 września 2023 roku wg terminu płatności

Termin płatności	Zobowiązania kredytowe	Zobowiązania z tytułu pożyczek	Zobowiązania z tytułu umów leasingu
Kwota ogółem, w tym:	0,00	0,00	82 242,93
B. Terminowe, w tym:	0,00	0,00	82 242,93
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	0,00	0,00	3 956,82
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	78 286,11
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe na dzień 30 września 2023 roku wg terminu płatności

Termin płatności	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania publicznoprawne	Zaliczki na dostawy	Inne zobowiązania
Kwota ogółem, w tym:	1 407 987,91	252 838,60	243 721,79	1 840,81
B. Terminowe, w tym:	1 407 987,91	252 838,60	243 721,79	1 840,81
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	368 138,06	252 838,60	243 721,79	1 840,81
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	349 118,50	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	137 263,95	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	144 263,95	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie pow. 3 lat	409 203,45	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00

24. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia

Zmiany w stanie rezerw na zobowiązania przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na dzień 30.09.2023 roku
Rezerwa na sprawy sporne	4 629 073,00	0,00	0,00	0,00	4 629 073,00
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	497 383,13	0,00	0,00	145 022,72	352 360,41
Rezerwa na infrastrukturę budynków mieszkalnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezerwa na niezafakturowane koszty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	32 220,00	29 640,00	0,00	32 220,00	29 640,00
Pozostałe rezerwy	16 672,37	0,00	0,00	7 554,94	9 117,43
Razem	5 175 348,50	29 640,00	0,00	184 797,66	5 020 190,84

25. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wpłaty

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku jednostka dominująca, jak i spółki zależne, nie wypłacały, jak również nie deklarowały dywidend

26. Informacje dotyczące rachunku skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

Informacje dotyczące wybranych pozycji skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Zmiany za 9 miesięcy zakończone 30 września 2023 roku
Zmiana stanu rezerw wynikająca ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	-155 157,66
- zmiana stanu wynikająca ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	-155 157,66
Zmiana stanu zapasów	563 340,30
- zmiana stanu wynikająca ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	563 340,30
Zmiana stanu należności	189 383,52
- zmiana stanu wynikająca ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	189 383,52
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-2 429 195,25
- zmiana stanu wynikająca ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	-16 291 387,24
- zmiana wyceny wartości zobowiązań	13 862 191,99
Inne korekty	-17 581 640,56
- zmiana wyceny wartości zobowiązań i zobowiązań finansowych	-17 581 640,56

27. Działalność zaniechana

W ramach restrukturyzacji Grupy, Zarząd jednostki dominującej z końcem 2015 roku czasowo wycofał się z działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego i skoncentrował wyłącznie na działalności deweloperskiej.

28. Połączenia jednostek gospodarczych i nabycia udziałów mniejszości

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do dnia 30 września 2023 roku, jak w całym roku poprzednim nie wystąpiło połączenie i nabycie udziałów mniejszości.

29. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym nie uległy zmianie w stosunku do opublikowanych w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym.

30. Zarządzanie kapitałem

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN uważa za kapitał posiadany kapitał własny. Utrzymywany przez nią kapitał własny spełnia wymogi określone w Kodeksie spółek handlowych oraz w ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, brak jest innych nałożonych zewnętrznie wymogów kapitałowych. Celem Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron.

Podstawowym kryterium doboru instrumentów finansowych oraz ich struktury jest bezpieczeństwo lokat, a w następnej kolejności ich rentowność.

31. Zobowiązania warunkowe

Grupa Kapitałowa nie zaciągała zobowiązań warunkowych aktywnych na dzień 30 września 2023 roku i w całym okresie objętym niniejszym sprawozdaniem.

32. Zobowiązania inwestycyjne.

Na dzień sprawozdawczy 30 września 2023 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2022 roku nie wystąpiły zobowiązania inwestycyjne.

33. Instrumenty finansowe

Grupa Kapitałowa posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30 września 2023 roku	31 grudnia 2022 roku	30 września 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Pożyczki udzielone (długoterminowe)	775 236,55	0,00	775 236,55	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 163 399,83	7 355 353,97	1 163 399,83	7 355 353,97
Należności handlowe	63 469,42	93 627,20	63 469,42	93 627,20

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30 września 2023 roku	31 grudnia 2022 roku	30 września 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Kredyty bankowe długoterminowe	0,00	2 108 350,10	0,00	2 108 350,10
Kredyty bankowe krótkoterminowe	0,00	546 243,69	0,00	546 243,69
Pożyczki otrzymane długoterminowe	0,00	1 612 905,00	0,00	1 612 905,00
Pożyczki otrzymane krótkoterminowe	0,00	887 095,00	0,00	887 095,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	0,00	78 286,09	0,00	78 286,09
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	82 242,93	185 655,17	82 242,93	185 655,17
Zobowiązania handlowe	1 407 987,91	17 408 301,14	1 407 987,91	17 408 301,14

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki udzielone	49 902,67	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	68 794,56	0,00	0,00
Należności handlowe	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Kredyty bankowe	0,00	0,00	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	6 858,49	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	15 294,36	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	21,04	0,00

34. Pochodne instrumenty finansowe.

Na dzień 30 września 2023 roku, na dzień 31 grudnia 2022 roku i na dzień 30 września 2022 roku w Grupie Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN nie wystąpiły instrumenty pochodne.

35. Struktura właścicielska i transakcje z kadrą zarządzającą**34.1. Struktura właścicielska**

Struktura akcjonariatu jednostki dominującej na dzień sporządzenia sprawozdania zaprezentowana została poniżej:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Tymon Zastrzeżyński	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 137 500,00	16,21%	2 275 000,00	19,73%
Witold Matacz	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 103 600,00	15,73%	2 207 200,00	19,14%
	na okaziciela	160 406,00	2,29%	160 406,00	1,39%
	razem	1 264 006,00	18,02%	2 367 606,00	20,53%
Tomasz Grodzki*	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 136 650,00	16,20%	2 273 300,00	19,72%
	na okaziciela	72 958,00	1,04%	72 958,00	0,63%
	razem	1 209 608,00	17,24%	2 346 258,00	20,35%
Sylwester Bogacki*	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 136 650,00	16,20%	2 273 300,00	19,72%
	na okaziciela	21 000,00	0,30%	21 000,00	0,18%
	razem	1 157 650,00	16,50%	2 294 300,00	19,90%
Pozostali	na okaziciela	2 247 236,00	32,03%	2 247 236,00	19,49%
Razem	-	7 016 000,00	100,00%	11 530 400,00	100,00%

*Zgodnie z zawiadomieniem otrzymanym przez jednostkę dominującą w dniu 22 grudnia 2017 roku Pan Tomasz Grodzki i Pan Sylwester Bogacki poinformowali o łączącym ich ustnym porozumieniu dotyczącym nabywania akcji spółki publicznej, w konsekwencji czego ich łączny udział w ogólnej liczbie głosów w INTERBUD-LUBLIN S.A. wynosi 40,25%.

Struktura akcjonariatu jednostki dominującej na dzień bilansowy przedstawiała się następująco:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Tymon Zastrzeżyński	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 137 500,00	16,21%	2 275 000,00	19,73%
Witold Matacz	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 103 600,00	15,73%	2 207 200,00	19,14%
	na okaziciela	160 406,00	2,29%	160 406,00	1,39%
	razem	1 264 006,00	18,02%	2 367 606,00	20,53%
Tomasz Grodzki*	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050,00	12,30%	1 726 100,00	14,97%
	na okaziciela	72 958,00	1,04%	72 958,00	0,63%
	razem	936 008,00	13,34%	1 799 058,00	15,60%
Sylwester Bogacki*	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050,00	12,30%	1 726 100,00	14,97%
	na okaziciela	21 000,00	0,30%	21 000,00	0,18%
	razem	884 050,00	12,60%	1 747 100,00	15,15%
Michał Obrębski	imienne uprzywilejowane co do głosu	547 200,00	7,80%	1 094 400,00	9,49%
Pozostali	na okaziciela	2 247 236,00	32,03%	2 247 236,00	19,49%
Razem	-	7 016 000,00	100,00%	11 530 400,00	100,00%

*Zgodnie z zawiadomieniem otrzymanym przez jednostkę dominującą w dniu 22 grudnia 2017 roku Pan Tomasz Grodzki i Pan Sylwester Bogacki poinformowali o łączącym ich ustnym porozumieniu dotyczącym nabywania akcji spółki publicznej, w konsekwencji czego ich łączny udział w ogólnej liczbie głosów w INTERBUD-LUBLIN S.A. wynosi 30,75%.

34.2. Koszty wynagrodzeń wyższej kadry kierowniczej jednostki dominującej i jednostek zależnych

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz Członkom Rady Nadzorczej jednostki dominującej oraz Zarządom jednostek zależnych przedstawia poniższa tabela. Jednostki zależne nie posiadają Rad Nadzorczych.

Wyszczególnienie	9 miesięcy zakończone 30.09.2023 roku	9 miesięcy zakończone 30.09.2022 roku
Zarząd	295 000,00	262 000,00
Rada Nadzorcza	147 533,20	139 505,35
- w tym realizacja układu za lata 2016-2017	26 369,88	26 369,88
Komitet Audytu	2 000,00	2 550,00
Zarządy jednostek zależnych	252 800,00	404 100,00
Razem	697 333,20	808 155,35

36. Sprawy sądowe

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

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1.	Waldemar Kabala Waled <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. Interbud Lublin posiada utworzoną rezerwę na ewentualne zobowiązanie w związku z roszczeniem powoda.
2.	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.	O zapłatę kary umownej.	4.000.000,00	Wydany wyrok Sądu I Instancji oddalający powództwo w całości i zasądzający od powoda na rzecz pozwanego koszty postępowania. Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Lublinie z

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
		Sąd Apelacyjny w Lublinie I Wydział Cywilny I Aga 158/18			<p>dnia 24.06.2019 zasądzono od Emitenta kwotę 422.765 zł z odsetkami oraz kosztami postępowania. Wierzytelność z mocy prawa objęta układem.</p> <p>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.</p> <p>W dniu 20 grudnia 2022 r. Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną wniesioną przez powoda i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5400, 00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. (Wyrok ten wpłynął do spółki w sierpniu 2023 r.),</p>
3.	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. Odroczone 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. Strona powodowa oraz pozwani – UMCS oraz Interbud Lublin złożyli apelację. Strona powodowa domagała się zwiększenia kwoty solidarnej odpowiedzialności, zaś pozwani oddalenia

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
					powództwa w stosunku do nich. Termin wydania orzeczenia zaplanowany na dzień 6 lipca 2023 r. W dniu 6 lipca 2023 r. doszło do zmiany wyroku poprzez zwiększenie kwoty należnej powodowej spółce od pozwanych – solidarnie – z kwoty 210 749,63 zł. do kwoty 273 528,94 oraz zasądzenia kosztów solidarnie na rzecz powódki w kwocie 48.545,51 zł. W dniu 19 września strony zawarły ugodę, zgodnie z którą Emitent zapłaci na rzecz SLX sp. z o.o. kwotę 50.431,00.

37. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 3 października 2023 roku spółka zależna Interbud Apartments sp. z o.o. zawarła ze spółką działającą w branży deweloperskiej przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej w postaci działki o powierzchni ok. 0,19 ha zlokalizowanej w Łodzi za łączną cenę ok. 4,9 mln zł netto, na której Interbud Apartments sp. z o.o. planuje prowadzić nową inwestycję mieszkaniową. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, umowa warunkowa sprzedaży ww. nieruchomości zostanie zawarta do dnia 8 listopada 2023 roku pod warunkiem niewykonania przez Prezydenta Miasta Łodzi w stosunku do Nieruchomości prawa pierwokupu przysługującemu Miastu Łódź na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 4a) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Umowa Przeniesienia Własności zostanie zawarta w terminie do 14 dni od dnia niespełnienia ww. warunku jednak nie później niż do 21 grudnia 2023 roku. Spółka zdecydowała o odstąpieniu od umowy. Obecnie trwają negocjacje mające na celu uzyskanie warunków transakcji korzystniejszych dla Spółki.

W dniu 6 października 2023 roku spółka Interbud – Construction zawarła z Kontrahentem Umowę Przyrzeczoną na zakup działki położonej w Lublinie o powierzchni ok 0,4 ha za cenę ok. 1,6 mln zł netto tj. ok. 1,97 mln brutto. Spółka przypomina, iż Interbud - Construction zapłaciła już Kontrahentowi ok. 0,4 mln zł brutto tytułem zadatku, a resztę ceny Spółka Zależna jest zobowiązana zapłacić do 11 października 2023 r. Na pozyskanej Nieruchomości Spółka Zależna planuje budowę trzeciego etapu Osiedla Lotników, na którą uzyskała już pozwolenie na budowę. W ramach Inwestycji ma powstać 36 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale usługowe. Dodatkowo w tym samym dniu Interbud – Construction podpisała z Kontrahentem umowę przedwstępną na sprzedaż lokalu wybudowanego w planowanej Inwestycji za cenę ok. 1,6 mln zł netto o powierzchni ok. 300 m². Zapłata za Lokal nastąpi w dwóch ratach tj. Spółka zapłaciła pierwszą ratę w kwocie ok. 1,1 mln zł z czego kwota ok. 200 tys. zł stanowi zadatek, a druga rata w kwocie tj. ok. 500 tys. zł płatna będzie w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej tj. nie później niż do dnia 31 marca 2026 r.

W dniu 11 października 2023 r. Spółka otrzymała wystosowane na podstawie art. 69 Ustawy o ofercie (znaczące pakiety akcji) zawiadomienia dotyczące transakcji, Pana Tomasza Grodzkiego i Pana Sylwestra Bogackiego występujących w porozumieniu (strona kupująca), oraz od Pana Michała Obrębskiego (strona sprzedająca). Zgodnie z zawiadomieniem Pan Michał Obrębski posiadający dotychczas 547.200 akcji imiennych uprzywilejowanych stanowiących łącznie 7,80% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających łącznie do 1.094.400 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 9,49% w ogólnej licznie głosów, zawarł z Panem Tomaszem Grodzkim umowę sprzedaży akcji na podstawie której Pan Tomasz Grodzki w dniu 9 października 2023 r. kupił 273.600 akcji imiennych Spółki, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, oraz umowę sprzedaży akcji zawartej w dniu 9 października 2023 r. pomiędzy Sylwestrem Bogackim na podstawie której Sylwester Bogacki kupił 273.600 akcji imiennych Spółki. Po

ww. transakcji Pan Michał Obrębski nie posiadał żadnych akcji spółki. Stan posiadania Tomasz Grodzkiego i Sylwestra Bogackiego jest opisany w pkt. 4.1 niniejszego sprawozdania.

W dniu 17 listopada 2023 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę upoważniającą Zarząd spółki do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego i upoważnienia Zarządu do pozbawienia w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy za zgodą Rady Nadzorczej.

NZW odwołało ze składu Rady Nadzorczej z dniem 17 listopada 2023 roku Panią Magdalenę Cyrankiewicz pełniącą funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki, bez podania przyczyny odwołania, oraz powołało z dniem 17 listopada 2023 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki Pana Piotra Biernatowskiego.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawił Zarząd jednostki dominującej INTERBUD-LUBLIN S.A.

Lublin, dnia 29 listopada 2023 roku

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

III. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

1. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z WYNIKU

Wyszczególnienie	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku	Okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku	Okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku
Działalność kontynuowana				
Przychody netto ze sprzedaży	200 739,86	48 300,00	1 437 037,72	48 900,00
Koszty działalności operacyjnej	0,00	0,00	767 191,24	-5 740,86
Wynik brutto ze sprzedaży	200 739,86	48 300,00	669 846,48	54 640,86
Pozostałe przychody operacyjne	10 439 398,30	10 437 432,25	50 027,94	946,93
Koszty zarządu	1 744 181,64	679 403,46	1 514 026,63	530 686,74
Koszty sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	429 055,49	392 220,42	345 098,11	10 330,13
Wynik z działalności operacyjnej	8 466 901,03	9 414 108,37	-1 139 250,32	-485 429,08
Przychody finansowe	9 105 156,49	8 700 871,84	2 547 897,70	243 008,26
Koszty finansowe	19 181,66	6 510,32	32 996,06	6 388,79
Odpis wartości firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynik przed opodatkowaniem	17 552 875,86	18 108 469,89	1 375 651,32	-248 809,61
Podatek dochodowy	100 796,52	28 075,23	127 554,91	26 180,94
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	17 452 079,34	18 080 394,66	1 248 096,41	-274 990,55
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadające:	0,00	0,00	0,00	0,00
Właścicielom podmiotu dominującego	17 452 079,34	18 080 394,66	1 248 096,41	-274 990,55
Udziałowcom niekontrolującym	17 452 079,34	18 080 394,66	1 248 096,41	-274 990,55
Działalność niekontynuowana				
Zysk/strata netto z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/strata netto roku obrotowego	17 452 079,34	18 080 394,66	1 248 096,41	-274 990,55
Właścicielom podmiotu dominującego	17 452 079,34	18 080 394,66	1 248 096,41	-274 990,55
Udziałowcom niekontrolującym	0,00	0,00	0,00	0,00

ZYSK/STRATA NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk/strata netto na jedną akcję	2,49	2,58	0,18	-0,04
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	2,49	2,58	0,18	-0,04
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwodniony zysk/strata netto na jedną akcję	2,49	2,58	0,18	-0,04
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	2,49	2,58	0,18	-0,04
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00

2. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku	Okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku	Okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku
Zysk/strata netto roku obrotowego	17 452 079,34	18 080 394,66	1 248 096,41	-274 990,55
Inne całkowite dochody podlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne całkowite dochody nie podlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	17 452 079,34	18 080 394,66	1 248 096,41	-274 990,55
Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem przypadające:	17 452 079,34	18 080 394,66	1 248 096,41	-274 990,55
Właścicielom podmiotu dominującego	17 452 079,34	18 080 394,66	1 248 096,41	-274 990,55
Udziałowcom niekontrolującym	0,00	0,00	0,00	0,00

3. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Stan na dzień 30.09.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 30.09.2022 roku
AKTYWA TRWAŁE	7 257 941,06	6 455 151,39	6 462 082,49
Rzeczowe aktywa trwałe	180 419,70	199 527,51	205 896,80
Wartości niematerialne	916,74	5 041,71	6 416,70
Nieruchomości inwestycyjne	611 036,32	611 036,32	611 036,32
Udziały i akcje	5 653 800,00	5 603 800,00	5 603 800,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	774 881,65	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	36 886,65	35 745,85	34 932,67
AKTYWA OBROTOWE	12 608 516,02	16 918 257,51	20 057 873,99
AKTYWA OBROTOWE INNE NIŻ AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	12 608 516,02	16 918 257,51	20 057 873,99
Zapasy	3 604 621,51	3 526 295,51	6 500 369,28
Należności handlowe	81 689,10	447 869,48	63 579,78
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Pozostałe należności	174 978,10	497 008,97	538 704,98
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	8 712 477,75	8 103 847,15	7 915 054,66
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34 749,56	4 343 236,40	5 040 165,29
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	19 866 457,08	23 373 408,90	26 519 956,48

PASYWA	Stan na dzień 30.09.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 30.09.2022 roku
KAPITAŁ WŁASNY	13 550 495,74	-3 901 583,60	-6 408 856,90
KAPITAŁ WŁASNY PRZYPADAJĄCY JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ	13 550 495,74	-3 901 583,60	-6 408 856,90
Kapitał podstawowy	701 600,00	701 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	28 263 664,90	28 263 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane	-15 414 769,16	-32 866 848,50	-35 374 121,80
UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE	0,00	0,00	0,00
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	6 315 961,34	27 274 992,50	32 928 813,38
Zobowiązania długoterminowe	296 780,44	4 552 955,56	4 548 747,14
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	27 862,16	4 385 974,60	4 413 836,75
Rezerwy na odroczonego podatek dochodowy	268 918,28	166 980,96	134 910,39
Zobowiązania krótkoterminowe	6 019 180,90	22 722 036,94	28 380 066,24
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	6 019 180,90	22 722 036,94	28 380 066,24
Zobowiązania handlowe	564 297,04	16 842 410,73	17 833 408,28
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	55 724,30	843 897,99	863 908,08
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	575 946,18	141 226,52	4 792 538,14
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	52 894,94	52 894,94	48 604,98
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	4 770 318,44	4 841 606,76	4 841 606,76
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
SUMA PASYWÓW	19 866 457,08	23 373 408,90	26 519 956,48

4. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku	Okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku	Okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-2 593 644,47	-1 010 702,73	2 812 067,44	171 254,09
Zysk (strata) brutto łącznie z działalności kontynuowanej i zaniechanej	17 552 875,86	18 108 469,89	1 375 651,32	-248 809,61
Korekty	-20 146 520,33	-19 119 172,62	1 436 416,12	420 063,70
Amortyzacja	23 232,78	7 744,26	23 232,78	7 744,26
Wartość firmy umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki	-536 512,25	-177 404,35	-439 435,36	-161 430,23
Wynik z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	-33 887,36	0,00
Zmiana stanu rezerw	-71 288,32	-16 648,32	-1 416 710,65	-255 138,73
Zmiana stanu zapasów	-78 326,00	-4 900,00	-330 888,43	233 520,33
Zmiana stanu należności	688 211,25	186 756,44	3 636 857,15	1 439 971,72
Zmiana stanu zobowiązań	-1 619 939,96	-562 822,82	1 964 016,37	-844 603,65
Inne korekty	-18 551 897,83	-18 551 897,83	-1 966 768,38	0,00
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-897 000,00	-72 000,00	7 004 707,82	-235 000,00
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	40 000,00	0,00
Splata udzielonych pożyczek	350 000,00	0,00	7 000 000,00	0,00
Odsetki	0,00	0,00	1 229 707,82	0,00
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-50 000,00	0,00	0,00	0,00
Udzielenie pożyczek	-1 197 000,00	-72 000,00	-1 265 000,00	-235 000,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-817 842,37	-394 990,11	-5 431 231,27	-376 796,64
Wpływy z wydania akcji	0,00	0,00	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki otrzymane	0,00	0,00	20 000,00	20 000,00
Splaty kredytów i pożyczek	-817 842,37	-394 990,11	-3 280 956,10	-390 376,64
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki zapłacone	0,00	0,00	-2 170 275,17	-6 420,00
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed wpływem różnic kursowych)	-4 308 486,84	-1 477 692,84	4 385 543,99	-440 542,55
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-4 308 486,84	-1 477 692,84	4 385 543,99	-440 542,55
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	4 343 236,40	1 512 442,40	654 621,30	5 480 707,84
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	34 749,56	34 749,56	5 040 165,29	5 040 165,29

5. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2022 roku	701 600,00	28 263 664,90	-36 622 218,21	-7 656 953,31
Zmiany kapitału własnego	0,00	0,00	1 248 096,41	1 248 096,41
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	1 248 096,41	1 248 096,41
Wynik netto za okres do dnia 30 września 2022 roku	0,00	0,00	1 248 096,41	1 248 096,41
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeniesienie wyniku roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na dzień 30 września 2022 roku	701 600,00	28 263 664,90	-35 374 121,80	-6 408 856,90

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

	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
Stan na dzień 1 stycznia 2023 roku	701 600,00	28 263 664,90	-32 866 848,50	-3 901 583,60
Zmiany kapitału własnego	0,00	0,00	17 452 079,34	17 452 079,34
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	17 452 079,34	17 452 079,34
Wynik netto za okres zakończony dnia 30 września 2023 roku	0,00	0,00	17 452 079,34	17 452 079,34
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeniesienie wyniku roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na dzień 30 września 2023 roku	701 600,00	28 263 664,90	-15 414 769,16	13 550 495,74

IV. DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.

1. Informacje ogólne

Nazwa Spółki: INTERBUD-LUBLIN Spółka Akcyjna
Forma prawna: Spółka Akcyjna
Siedziba Spółki: Al. Racławickie 8/39, 20-037 Lublin
REGON 008020841
NIP 712-015-22-42.

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

Zakres działalności Spółki obejmuje szeroko rozumianą branżę deweloperską oraz działalność w zakresie zarządzania.

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

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe jednostki dominującej zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej odnoszącymi się do śródrocznej sprawozdawczości finansowej.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe jednostki dominującej nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym jednostki dominującej za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

3. Data sporządzenia i zatwierdzenia sprawozdania do publikacji

Sprawozdanie zostało sporządzone i przedstawione do zatwierdzenia Zarządowi spółki w dniu 29 listopada 2023 roku. Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

4. Oświadczenie o kontynuacji działalności

Informacja o realizacji postanowień układowych.

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

Do chwili publikacji niniejszego sprawozdania zostały spłacone wszystkie wierzytelności Grupy I, Grupy II i sześć z ośmiu rat wierzytelności Grupy III. Interbud-Lublin S.A. posiada zabezpieczone środki na terminową spłatę pozostałych rat układowych i nie widzi ryzyka w niedotrzymaniu tych uzgodnień.

Informacja o planowanych inwestycjach.

Interbud Lublin S.A. planuje w pierwszej kolejności inwestować na gruntach znajdujących się obecnie w jej posiadaniu lub będących własnością spółek zależnych z grupy kapitałowej oraz na gruntach na których spółki zależne podpisały umowy przedwstępne. Kolejność realizacji poszczególnych projektów będzie zależała od weryfikacji ich opłacalności i terminu uzyskania pozwoleń na budowę.

Pierwszym planowanym do realizacji projektem jest budowa trzeciego etapu Osiedla Lotników przez Spółkę Interbud Construction Sp. z o.o. Spółka uzyskała już pozwolenie na budowę i rozpoczęła proces sprzedaży mieszkań. 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, jaką przygotowuje Grupa Kapitałowa, jest budowa budynku wielorodzinnego 23-mieszkaniowego w Warszawie przez Rupes Sp. z o.o. Spółka złożyła już z końcem października wniosek pozwolenia na budowę i prowadzi procedurę jego konsultacji z wydziałem Architektury Miasta Stołecznego Warszawa.

Grupa Kapitałowa posiada jeszcze w swoim banku ziemi duże zaplecze działek położonych w Lublinie w dzielnicy Felin. Uruchomienie pierwszej inwestycji na tych nieruchomościach Spółka zakłada jeszcze w roku 2024 i ma to być budynek wielorodzinny z 82 mieszkaniami, na który już ma opracowaną koncepcję architektoniczną. Kolejne projekty w ramach dzielnicy Felin Grupa Kapitałowa zakłada uruchamiać dopiero w roku 2025.

W roku 2024 Grupa Kapitałowa zakłada również uruchomić projekt mieszkaniowy na zakupionej przez Interbud Lublin S.A. działce przy ulicy Kalinowszczyzna w Lublinie. Spółka uzyskała warunki zabudowy dotyczące niniejszego projektu. Spółka rozpocznie sprzedaż planowanych mieszkań w powyższej inwestycji po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

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

Spółka Interbud Apartments Sp. z o.o., posiada obecnie wydane prawomocne pozwolenie na budowę na projekt zespołu bliźniaczych domów jednorodzinnych w Wólce Lubelskiej. Inwestycja obejmuje budowę siedmiu wolnostojących, dwurodzinnych domów mieszkalnych. Ze względu na charakter projektu Spółka rozważa możliwość sprzedaży tego projektu na zewnątrz, celem koncentracji swoich działań przede wszystkim na projektach mieszkaniowych wielorodzinnych.

Zarząd Interbud Lublin S.A., dokonując oceny rynku, na podstawie obecnie dostępnych raportów rynkowych opracowanych przez JLL i PKO BP (raporty wydawane są w kwartalnych okresach), zakłada, iż występująca trend wzrostu sprzedaży mieszkań w III kwartale 2023r. powinien się utrzymać w perspektywie najbliższego roku, pod warunkiem utrzymania pozytywnym symptomów obniżania inflacji jak i utrzymania obecnie obowiązującej polityki wsparcia dofinansowania odsetek przy zakupie „pierwszego mieszkania”. W ostatnich 3 kwartałach widać, że sprzedaż mieszkań w ramach rynku ogólnopolskiego była wyższa od wzrostu podaży nowych mieszkań, co powinno trwać jeszcze przez najbliższe pół roku.

Głównym akcelatorem wzrostu ożywienia na rynku deweloperskim było uruchomienie przez polski Rząd nowego programu kredytowego „Pierwsze mieszkanie”, o stałej stopie odsetkowej na poziomie 2%. 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 inflacji. Ostatnie trendy kwartalne wskazują, na ponadprzeciętnę tempo wzrostu cen sprzedaży mieszkań, jaki był widoczny w szczególności w trzecim kwartale 2023 r., Biorąc powyższe pod uwagę Zarząd Grupy Kapitałowej uważa, iż wskaźnik wzrostu cen w roku 2024 nie będzie już tak duży, co powinno wpłynąć na zwiększenie stabilności na rynku mieszkaniowym.

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

Grupa Kapitałowa zamierza uruchamiać kolejne projekty deweloperskie w odstępach czasowych, aby racjonalnie wprowadzać nowe produkty do oferty sprzedażowej.

Wskazanie czynników i zdarzeń mających wpływ na sprawozdanie finansowe.

Sytuacja związana z inwazją Federacji Rosyjskiej na Ukrainę.

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

Sytuacja związana ze wzrostem inflacji i stóp procentowych.

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

Sytuacja związana z rozprzestrzenianiem się wirusa COVID 19

Pomimo zniesienia stanu epidemii w Polsce, Zarząd monitoruje sytuację związaną z pandemią COVID19. Na dzień publikacji niniejszego raportu Zarząd nie identyfikuje negatywnych wpływów pandemii na Spółkę, jednak ze względu na ogólną sytuację gospodarczą będzie monitorować jej potencjalny wpływ na sytuację finansową i niezwłocznie podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla firmy.

5. Istotne zasady rachunkowości

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe, które jest zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Istotne zasady rachunkowości i ich zmiany zostały wyczerpująco przedstawione w części dotyczącej skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej.

6. Obszary szacunków.

Zakres informacji wynikający z szacunków przedstawiono w części dotyczącej skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej

7. Sezonowość działalności.

Sezonowość ma istotne znaczenie w procesie inwestycji budowlanych i nieodwrotnie wpływa na całą branżę deweloperską.

8. Informacje o inwestycjach w udziały i akcje

Wartość udziałów i akcji posiadanych przez Spółkę na dzień 30 września 2023 roku przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Wartość inwestycji brutto	Odpis aktualizujący	Wartość inwestycji netto
Interbud-Apartments Sp. z o. o.	1 310 350,00	0,00	1 310 350,00
Interbud-Construction Sp. z o.o.	4 253 450,00	0,00	4 253 450,00
Rupes Sp. z o.o.	5 092 651,00	5 092 651,00	0,00
Węglin Retail Park Sp z o.o.	10 000,00	0,00	10 000,00
Lubelski Rynek Hurtowy SA	30 000,00	0,00	30 000,00
Wschodnie Konsorcjum Budowlane SA	10 000,00	10 000,00	0,00
Besim Group Sp. z o.o.	50 000,00	0,00	50 000,00
Razem	10 706 451,00	5 102 651,00	5 603 800,00

Udziały w Besim Group Sp. z o.o. zostały nabyte w dniu 31 marca 2023 roku. INTERBUD-LUBLIN SA posiada ok. 5% udziałów w tej Spółce. Spółka ta nie jest powiązana kapitałowo ani osobowo z INTERBUD-LUBLIN SA ani też żadną Spółką wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej.

9. Zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły żadne istotne zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki.

10. Przychody i koszty

Poniższe tabele przedstawiają przychody i koszty zaprezentowane w sprawozdaniu z wyniku za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku a także od 1 stycznia 2022 roku do 31 września 2022 roku.

Przychody ze sprzedaży za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku i za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku
Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów	0,00	900 000,00
Przychody ze sprzedaży usług	200 739,86	537 037,72
Razem przychody ze sprzedaży	200 739,86	1 437 037,72

Koszt własny sprzedaży oraz koszty rodzajowe za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku i za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku
Amortyzacja	23 232,78	23 232,78
Wynagrodzenia	886 227,98	794 027,41
Ubezpieczenia społeczne i inne koszty pracownicze	104 939,14	104 381,30
Zużycie materiałów i energii	50 710,59	37 237,01
Opłaty i podatki	48 170,00	27 807,00
Usługi obce	740 302,44	608 248,84
Inne koszty operacyjne	23 977,00	2 106,33
Wartość sprzedanych towarów	0,00	457 423,80
Razem	1 877 559,93	2 054 464,47
Zmiana stanu produktów	133 378,29	-226 753,40
Koszt własny sprzedanych produktów	1 744 181,64	2 281 217,87

Pozostałe przychody operacyjne za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku i za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku
Zmiana wyceny zobowiązań	10 036 723,71	0,00
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	391 170,61	0,00
Pozostałe	11 503,98	16 140,58
Razem pozostałe przychody operacyjne	10 439 398,30	50 027,94

W pozycji „Zmiana wyceny zobowiązań” Spółka ujęła zmianę wartości wyceny zobowiązań, zgodnie z postanowieniami MSSF 9.

Przychody finansowe za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku i za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku
Odsetki w tym:	587 093,88	571 187,91
- odsetki naliczone od pożyczek (jednostki powiązane)	506 630,60	445 041,04
- odsetki naliczone od pożyczek (jednostki niepowiązane)	46 768,31	15 152,25
- odsetki od lokat i rachunku bieżącego	33 694,97	84 222,92
- odsetki naliczone kontrahentom	0,00	26 771,70
Zmiana wyceny zobowiązań	8 515 174,12	0,00
Przychody z tytułu udzielenie poręczenia	2 888,49	3 249,56
Umorzone zobowiązanie pożyczki z PFR	0,00	1 973 460,23
Razem przychody finansowe	9 105 156,49	2 547 897,70

W pozycji „Zmiana wyceny zobowiązań” Spółka ujęła zmianę wartości wyceny zobowiązań, zgodnie z postanowieniami MSSF 9.

Pozostałe koszty operacyjne za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku i za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku
Oplaty skarbowe, koszty egzekucyjne i procesowe	16 989,90	40 416,69
Aktualizacja aktywów niefinansowych, w tym:	6 424,16	6 924,32
- odpisy aktualizujące należności	6 424,16	6 924,32
Koszty zawartych porozumień	50 431,00	280 000,00
Usterki	344 816,99	5 740,86
Pozostałe	10 393,44	12 016,24
Razem pozostałe koszty operacyjne	429 055,49	345 098,11

Koszty finansowe za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku i za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku
Odsetki i prowizje, w tym:	18,20	17 843,81
od kredytów bankowych	0,00	5 595,59
wobec kontrahentów	0,00	8 976,29
od pożyczek	0,00	10,09
pozostałe, w tym budżetowe	18,20	3 261,84
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym	16 886,66	15 152,25
Pozostałe koszty finansowe	2 276,80	0,00
Razem koszty finansowe	19 181,66	32 996,06

11. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego dla działalności kontynuowanej w sprawozdaniu z wyniku przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku
Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
Podatek odroczony	100 796,52	127 554,91
Razem	100 796,52	127 554,91

12. Wartości niematerialne

Zmiany w stanie wartości niematerialnych przedstawiają poniższa tabelę:

1 stycznia 2022 roku - 30 września 2022 roku

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 31.09.2022 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Umorzenie						
5	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	0,00	302 339,08	0,00	302 339,08
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	4 124,97	0,00	4 124,97
-	amortyzacja za okres	0,00	0,00	4 124,97	0,00	4 124,97
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na 30.09.2022 roku	0,00	0,00	306 464,05	0,00	306 464,05
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na 30.09.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	0,00	10 541,67	0,00	10 541,67
12	Stan na 30.09.2022 roku	0,00	0,00	6 416,70	0,00	6 416,70

1 stycznia 2022 roku - 31 grudnia 2022 roku

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

1 stycznia 2023 roku – 30 września 2023 roku

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 30.09.2023 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Umorzenie						
5	Stan na dzień 01.01.2023 roku	0,00	0,00	307 839,04	0,00	307 839,04
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	4 124,97	0,00	4 124,97
-	amortyzacja za okres	0,00	0,00	4 124,97	0,00	4 124,97
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na 30.09.2023 roku	0,00	0,00	311 964,01	0,00	311 964,01
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na 30.09.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	0,00	5 041,71	0,00	5 041,71
12	Stan na 30.09.2023 roku	0,00	0,00	916,74	0,00	916,74

13. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiany w stanie środków trwałych, środków trwałych w budowie w okresie od 1 stycznia 2022 roku do dnia 30 września 2022 roku, w 2022 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2023 roku do dnia 30 września 2023 roku przedstawiają poniższa tabele:

1 stycznia 2022 roku - 30 września 2022 roku

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	670 800,47	119 938,02	0,00	63 805,69	0,00	854 544,18
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przejęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 30.09.2022 roku	0,00	670 800,47	119 938,02	0,00	63 805,69	0,00	854 544,18
Umorzenia								
5	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	455 893,42	119 938,02	0,00	53 708,13	0,00	629 539,57
6	Zwiększenia:	0,00	17 424,90	0,00	0,00	1 682,91	0,00	19 107,81
-	amortyzacja za okres	0,00	17 424,90	0,00	0,00	1 682,91	0,00	19 107,81
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na 30.09.2022 roku	0,00	473 318,32	119 938,02	0,00	55 391,04	0,00	648 647,38
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Utworzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Rozwiązane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 30.09.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto								
13	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	214 907,05	0,00	0,00	10 097,56	0,00	225 004,61
14	Stan na 30.09.2022 roku	0,00	197 482,15	0,00	0,00	8 414,65	0,00	205 896,80

1 stycznia 2022 roku - 31 grudnia 2022 roku

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	670 800,47	119 938,02	0,00	63 805,69	0,00	854 544,18
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przejęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 31.12.2022 roku	0,00	670 800,47	119 938,02	0,00	63 805,69	0,00	854 544,18
Umorzenia								
5	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	455 893,42	119 938,02	0,00	53 708,13	0,00	629 539,57
6	Zwiększenia:	0,00	23 233,20	0,00	0,00	2 243,90	0,00	25 477,10
-	amortyzacja za okres	0,00	23 233,20	0,00	0,00	2 243,90	0,00	25 477,10
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na 31.12.2022 roku	0,00	479 126,62	119 938,02	0,00	55 952,03	0,00	655 016,67
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Utworzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Rozwiązane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 31.12.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto								
13	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	214 907,05	0,00	0,00	10 097,56	0,00	225 004,61
14	Stan na 31.12.2022 roku	0,00	191 673,85	0,00	0,00	7 853,66	0,00	199 527,51

1 stycznia 2026 roku - 30 września 2023 roku

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	232 331,95	74 501,75	0,00	62 392,74	0,00	369 226,44
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przejęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na dzień 30.09.2023 roku	0,00	232 331,95	74 501,75	0,00	62 392,74	0,00	369 226,44
Umorzenia								
5	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	40 658,10	74 501,75	0,00	54 539,08	0,00	169 698,93
6	Zwiększenia:	0,00	17 424,90	0,00	0,00	1 682,91	0,00	19 107,81
-	amortyzacja za okres	0,00	17 424,90	0,00	0,00	1 682,91	0,00	19 107,81
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na dzień 30.09.2023 roku	0,00	58 083,00	74 501,75	0,00	56 221,99	0,00	188 806,74
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Utworzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Rozwiązane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 30.09.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto								
13	Stan na dzień 01.01.2023 roku	0,00	191 673,85	0,00	0,00	7 853,66	0,00	199 527,51
14	Stan na dzień 30.09.2023 roku	0,00	174 248,95	0,00	0,00	6 170,75	0,00	180 419,70

14. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiany w stanie nieruchomości inwestycyjnych przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Zmiany za 9 miesięcy zakończone 30 września 2023 roku	Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022 roku	Zmiany za 9 miesięcy zakończone 30 września 2022 roku
Stan na początek okresu	611 036,32	617 148,96	617 148,96
Odpis aktualizujący nieruchomości inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0,00	6 112,64	6 112,64
Stan na koniec okresu	611 036,32	611 036,32	611 036,32

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku Spółka nie tworzyła odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych.

15. Należności krótkoterminowe

Informacje o stanie należności na dzień 30 września 2022 roku, 31 grudnia 2022 roku i 30 września 2023 roku przedstawiają poniższe tabele:

Należności krótkoterminowe	Stan na dzień 30.09.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 30.09.2022 roku
Należności handlowe od jednostek powiązanych	46 740,00	412 691,48	27 760,70
Należności handlowe od jednostek pozostałych	34 949,10	35 178,00	35 819,08
Należności handlowe razem	81 689,10	447 869,48	63 579,78
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Pozostałe należności	174 978,10	497 008,97	538 704,98
- Rozliczenia międzyokresowe	46 175,69	16 123,40	24 847,20
- Podatek VAT	128 639,51	391 082,28	500 849,87
- Zaliczki	0,00	0,00	0,00
- Pozostałe	162,90	89 803,29	13 007,91
Należności netto	256 667,20	944 878,45	602 284,76
Należności brutto	658 577,94	6 356 382,69	5 177 409,95
Odpisy aktualizujące	401 910,74	5 411 504,24	4 575 125,19

Odpisy aktualizujące należności	01.01.2023-30.09.2023	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2022-30.09.2022
Stan na początek roku	5 412 004,24	4 657 057,83	4 657 057,83
Utworzone	0,00	836 879,05	0,00
Spisane należności w ciężar odpisu	4 618 922,89	0,00	0,00
Rozwiązane	391 170,61	81 932,64	81 932,64
Stan na koniec roku	401 910,74	5 412 004,24	4 575 125,19

Odpisy aktualizujące tworzone są w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, rozwiązanie następuje na dobro pozostałych przychodów operacyjnych. W sytuacji kiedy należność nie zostanie zwrócona, następuje jej spisanie w ciężar odpisu.

Należności handlowe na dzień 30.09.2023 roku według terminów wymagalności prezentuje poniższa tabela:

Należności ogółem wg terminów wymagalności	Należności handlowe razem	Należności handlowe od jednostek powiązanych	Należności handlowe od jednostek pozostałych
Kwota ogółem, w tym:	81 689,10	46 740,00	34 949,10
B. Terminowe, w tym:	74 024,37	46 740,00	27 284,37
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	46 964,37	19 680,00	27 284,37
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	27 060,00	27 060,00	0,00
- wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	7 664,73	0,00	7 664,73
- przeterminowane do 3 miesięcy	5 109,82	0,00	5 109,82
- przeterminowane pow. 3 do 6 miesięcy	2 554,91	0,00	2 554,91
- przeterminowane pow. 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

16. Należności z tytułu pożyczek

Pożyczkobiorca	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Zmiana	Stan na dzień 30.09.2023 roku	Termin spłaty
Rupes Sp. z o.o.	200 000,00	104 123,47	304 123,47	31.12.2023
- kapitał	0,00	102 000,00	102 000,00	
- odsetki	200 000,00	2 123,47	202 123,47	
Interbud-Apartments Spółka z o.o., w tym:	1 368 241,54	-275 204,22	1 093 037,32	31.12.2023
- kapitał	1 285 000,00	-350 000,00	935 000,00	
- odsetki	83 241,54	74 795,78	158 037,32	
Węglin Park Retail Spółka z o.o.	6 535 605,61	779 711,35	7 315 316,96	31.12.2023
- kapitał	5 940 000,00	350 000,00	6 290 000,00	
- odsetki	595 605,61	429 711,35	1 025 316,96	
Zacisze Wilanów Spółka z o.o. w Warszawie	0,00	774 881,65	774 881,65	30.06.2025
- kapitał	0,00	745 000,00	745 000,00	
- odsetki	0,00	29 881,65	29 881,65	
Razem	8 103 847,15	608 630,60	9 487 359,40	

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

17. Zapasy

Zapasy	Stan na dzień 30.09.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 30.09.2022 roku
Produkcja w toku	751 894,25	673 568,25	650 068,25
Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
Towary	2 852 727,26	2 852 727,26	5 850 301,03
RAZEM	3 604 621,51	3 526 295,51	6 500 369,28

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku, w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów. Nie wystąpiły zdarzenia i okoliczności powodujące konieczność dokonywania takich odpisów.

18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.09.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 30.09.2022 roku
Gotówka w kasie i na rachunkach bieżących	34 749,56	4 343 236,40	5 040 165,29
Lokaty krótkoterminowe i środki zastrzeżone	0,00	0,00	0,00
-w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	34 749,56	4 343 236,40	5 040 165,29

19. Kredyty bankowe

Informacje o kredytach zaciągniętych przez jednostkę dominującą zaprezentowano w części dotyczącej skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN.

20. Pożyczki otrzymane

Spółka posiada pożyczki otrzymane od podmiotu zależnego. Wartość kapitału oraz odsetek wynikających z tej pożyczki przedstawia poniższa tabela:

Pożyczkodawca	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Splata	Zmiana wyceny	Stan na dzień 30.09.2023 roku
Interbud-Apartments Sp. z o.o.	720 443,80	-27 862,15	-608 995,19	83 586,46
- kapitał	631 542,09	-27 862,15	-520 093,48	83 586,46
- odsetki	88 901,71	0,00	-88 901,71	0,00
Razem	720 443,80	-636 857,34	-608 995,19	83 586,46

Zobowiązanie z tytułu powyższej pożyczki jest objęte postępowaniem układowym w III Grupie wierzycieli. Nastąpi całkowita redukcja odsetek i innych kosztów dodatkowych oraz redukcja 70% należności głównej. Splata zredukowanej należności głównej wierzytelności następuje w 8 półrocznych równych ratach. Do chwili publikacji niniejszego sprawozdania spłaconych zostało sześć z ośmiu rat wierzytelności. Zdaniem Zarządu nie występują żadne ryzyka, które wskazywałyby na zagrożenie realizacji układu.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie postanowień MSSF 9 „Instrumenty finansowe” spółka dokonała nowej wyceny zobowiązań w wartości godziwej. W wyniku finansowym niniejszego sprawozdania ujęte zostały skutki wyceny zobowiązań, które zgodnie z postanowieniami układu nie będą podlegały spłacie. W sprawozdaniu z wyniku w pozycji przychody finansowe ujęto zmianę wyceny w wysokości 608 995,19 zł.

21. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Zestawienie zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań przedstawiają tabele poniżej:

Wyszczególnienie	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
A. Zobowiązania handlowe, w tym:	564 297,04	16 842 410,73	17 833 408,28
- wobec jednostek powiązanych	58 059,96	568 539,55	587 892,88
- wobec jednostek pozostałych	506 237,08	16 273 871,18	17 245 515,40
B. Razem pozostałe zobowiązania	575 946,18	141 226,52	4 792 538,14
1. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	0,00	0,00	0,00
2. Zobowiązania publicznoprawne	45 650,09	71 105,86	70 588,64
- Podatek dochodowy od osób fizycznych	5 979,00	11 334,00	10 069,61
- ZUS	22 050,09	59 771,86	59 294,03
- VAT	0,00	0,00	0,00
- Inne	17 621,00	0,00	1 225,00
3. Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	1 399,48	66 986,17	66 938,01
4. Zaliczki na dostawy	528 455,28	2 888,49	4 651 039,82
5. Pozostałe zobowiązania	441,33	246,00	3 971,67

Wiekowanie zobowiązań wg terminów zapadalności wg stanu na dzień 30 września 2023 roku

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

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

1. W odniesieniu do grupy I spłata nastąpi w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Spłata obejmuje 100% wierzytelności głównej, przy umorzeniu odsetek i innych kosztów dodatkowych. Wierzytelności grupy I zostały spłacone w I kwartale 2020 roku.
2. W odniesieniu do grupy II następuje 12 miesięczny termin odroczenia terminu wykonania układu liczony od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Nastąpi całkowita redukcja odsetek i innych kosztów dodatkowych oraz redukcja 45% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej nastąpi w 6 półrocznych równych ratach. Do chwili publikacji niniejszego sprawozdania wszystkie raty zostały spłacone
3. W odniesieniu do grupy III następuje 15 miesięczny termin odroczenia terminu wykonania układu liczony od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Nastąpi całkowita redukcja odsetek i innych kosztów dodatkowych oraz redukcja 70% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej wierzytelności nastąpi w 8 półrocznych równych ratach. Do chwili publikacji niniejszego sprawozdania spłaconych zostało sześć z ośmiu rat.

Zdaniem Zarządu nie występują żadne ryzyka, które wskazywałyby na zagrożenie realizacji układu.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie postanowień MSSF 9 „Instrumenty finansowe” spółka dokonała nowej wyceny zobowiązań w wartości godziwej. W wyniku finansowym niniejszego sprawozdania ujęte zostały skutki wyceny zobowiązań, które zgodnie z postanowieniami układu nie będą podlegały spłacie w kwocie 14 223 454,07 zł.

Zobowiązania finansowe na dzień 30 września 2023 roku wg terminów zapadalności

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania kredytowe	Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych
Kwota ogółem, w tym:	0,00	83 586,46
B. Terminowe, w tym:	0,00	83 586,46
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	0,00	27 862,15
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	27 862,15
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	27 862,14
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania kredytowe	Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00

Zobowiązania handlowe na dzień 30 września 2023 roku wg terminów zapadalności

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania handlowe	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania handlowe wobec jednostek powiązanych
Kwota ogółem, w tym:	564 297,04	506 237,08	58 059,96
B. Terminowe, w tym:	564 297,04	506 237,08	58 059,96
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	230 631,51	211 278,18	19 353,33
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	20 431,00	20 431,00	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	156 617,28	137 263,95	19 353,33
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	156 617,25	137 263,95	19 353,30
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

Zobowiązania inne na dzień 30 września 2023 roku wg terminów zapadalności

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania publicznoprawne	Zaliczki na dostawy	Pozostałe zobowiązania
Kwota ogółem, w tym:	45 650,09	528 455,28	1 840,81
B. Terminowe, w tym:	45 650,09	528 455,28	1 840,81
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	45 650,09	528 455,28	1 840,81
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

22. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Wynik za okres sprawozdawczy nie podlega podziałowi.

23. Działalność w trakcie zaniechania

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku Spółka nie zaniechała żadnej z prowadzonych działalności.

24. Informacje o rachunku przepływów pieniężnych

Informacje dotyczące wybranych pozycji rachunku przepływów pieniężnych przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Zmiany za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku
Zmiana stanu rezerw wynikająca z rachunku przepływów pieniężnych	30 649,00
- zmiana stanu wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	30 649,00
Zmiana stanu zapasów	-78 326,00
- zmiana stanu wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	-78 326,00
Zmiana stanu należności	718 263,54
- zmiana stanu wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	718 263,54
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-1 619 939,96
- zmiana stanu wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	-15 843 394,03
- zmiana wyceny wartości zobowiązań	14 223 454,07
Inne korekty	-18 551 897,83
- zmiana wyceny wartości zobowiązań	-14 223 454,07
- zmiana wyceny wartości zobowiązań finansowych, w tym:	-4 328 443,76
- z tytułu kredytów	-3 719 448,57
- z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych	-608 995,19

25. Instrumenty finansowe

Spółka posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Pożyczki (krótkoterminowe)	8 712 477,75	8 103 847,15	8 712 477,75	8 103 847,15
Pożyczki (długoterminowe)	774 881,65	0,00	774 881,65	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34 749,56	4 343 236,40	34 749,56	4 343 236,40
Należności handlowe	81 689,10	447 869,48	81 689,10	447 869,48

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Oprocentowane kredyty długoterminowe	0,00	3 721 255,10	0,00	3 721 255,10
Oprocentowane kredyty krótkoterminowe	0,00	788 173,69	0,00	788 173,69
Pożyczki długoterminowe	27 862,16	664 719,50	27 862,16	664 719,50
Pożyczki krótkoterminowe	55 724,30	55 724,30	55 724,30	55 724,30
Zobowiązania handlowe	564 297,04	16 842 410,73	564 297,04	16 842 410,73

Poniżej przedstawiono pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat z tytułu różnic kursowych w podziale na kategorie instrumentów finansowych w okresie od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 30 września 2023 roku.

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki udzielone	553 398,91	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33 694,97	0,00	0,00
Należności handlowe	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Kredyty bankowe	0,00	0,00	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	0,00	0,00

26. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym opisano w sprawozdaniu rocznym za rok 2022. W stosunku do opisanych w sprawozdaniu za 2022 rok celów i zasad zarządzania ryzykiem nie zaszły żadne zmiany.

27. Zarządzanie kapitałem.

Zarządzanie kapitałem odbywa się na poziomie Spółki „INTERBUD-LUBLIN” SA.

28. Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe.

Informacje o zobowiązaniach warunkowych jednostki dominującej zaprezentowano w części dotyczącej skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN.

29. Zobowiązania inwestycyjne.

Zarówno na dzień 30 września 2023 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka nie posiadała zobowiązań do poniesienia nakładów na rzeczowe aktywa trwałe.

30. Transakcje z podmiotami powiązanymi.

Transakcje z podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych. Na dzień 30 września 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku w skład jednostek powiązanych wchodziły jednostki powiązane kapitałowo:

- RUPES Sp. z o.o.,
- Interbud-Apartments Sp. z o.o.,
- Interbud-Construction Spółka z o.o.,
- Węglin Retail Park Spółka z o.o.,
- Apartments Inwestycje Spółka z o.o. (powiązanie pośrednie).

Jednostki powiązane osobowo:

- Serv& Coop Sp. z o.o.

Zestawienie transakcji w ramach Grupy Kapitałowej za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku oraz na dzień 30 września 2023 roku i za 2022 rok oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawiają poniższe zestawienia.

Transakcje z podmiotami powiązanymi kapitałowo:

1.01.2023 roku - 30.09.2023 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
RUPES Sp. z o.o.	22 500,00	0,00	2 123,47	0,00
INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o	22 500,00	0,00	74 795,78	0,00
APARTMENTS INWESTYCJE	0,00	0,00	0,00	0,00
WĘGLIN RETAIL PARK Spółka z o.o.	13 500,00	0,00	429 711,35	0,00
INTERBUD-CONSTRUCTION SA	81 000,00	0,00	2 888,49	0,00
Razem podmioty powiązane kapitałowo	139 500,00	0,00	509 519,09	0,00

1.01.2022 roku - 31.12.2022 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
RUPES Sp. z o.o.	30 000,00	0,00	0,00	0,00
INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o	30 000,00	0,00	83 241,54	0,00
APARTMENTS INWESTYCJE	5 000,00	0,00	0,00	0,00
WĘGLIN RETAIL PARK Spółka z o.o.	4 953 000,00	0,00	530 591,99	0,00
INTERBUD-CONSTRUCTION SA	1 395 867,44	0,00	4 332,74	141,30
Razem podmioty powiązane kapitałowo	6 413 867,44	0,00	618 166,27	141,30

30.09.2023 roku

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Zaliczki otrzymane
RUPES Sp. z o.o.	15 375,00	58 059,96	304 123,47	0,00	0,00
INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o	15 375,00	0,00	1 093 037,32	83 586,46	0,00
INTERBUD-CONSTRUCTION SA	11 070,00	0,00	0,00	0,00	528 455,28
APARTMENTS INWESTYCJE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
WĘGLIN RETAIL PARK Spółka z o.o.	4 920,00	0,00	7 315 316,96	0,00	0,00
RAZEM	46 740,00	58 059,96	8 712 477,75	83 586,46	528 455,28

31.12.2022 roku

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Zaliczki otrzymane
RUPES Sp. z o.o.	0,00	438 675,37	200 000,00	0,00	0,00
INTERBUD-PARTMENTS Sp. z o.	0,00	0,00	1 368 241,54	720 443,80	0,00
INTERBUD-CONSTRUCTION SA	22 140,00	129 864,18	0,00	0,00	0,00
APARTMENTS INWESTYCJE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
WĘGLIN RETAIL PARK Spółka z o.o.	390 551,48	0,00	6 535 605,61	0,00	0,00
RAZEM	412 691,48	568 539,55	8 103 847,15	720 443,80	0,00

Transakcje z podmiotami powiązanymi osobowo:**01.01.2023 – 30.09.2023**

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Sp. z o.o.	5 145,70	101 370,69	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	5 145,70	101 370,69	0,00	0,00

01.01.2022 – 30.09.2022

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

30.09.2023

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek
Serv&Coop Sp. z o.o.	760,70	0,00	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	760,70	0,00	0,00	0,00

30.09.2022

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

Poza wyżej wymienionymi, Spółka nie przeprowadzała za okres 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2023 roku i w 2022 roku innych transakcji z jednostkami powiązanymi.

31. Transakcje z udziałem Członków Zarządu.

W okresie od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 30 września 2023 roku Spółka nie zawierała żadnych transakcji z członkami Zarządu.

32. Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej.

Wyszczególnienie	Za 9 miesięcy 2023 roku	Za 9 miesięcy 2022 roku
Zarząd	295 000,00	262 000,00
Rada Nadzorcza, w tym łącznie z wynagrodzeniami z układu	147 533,20	139 505,35
Komitet Audytu	2 000,00	2 550,00
Razem	444 533,20	404 055,35

33. Emisja akcji.

Spółka w ciągu 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku oraz w całym 2022 roku nie dokonała emisji akcji własnych.

34. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.

Informacje o zdarzeniach następujących po dniu bilansowym zaprezentowano w części dotyczącej skonsolidowanego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN.

35. Sprawy sądowe

Informacje o sprawach sądowych z powództwa Spółki, jak i przeciwko niej zaprezentowano w części dotyczącej skonsolidowanego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN.

Sprawozdanie finansowe przedstawił Zarząd INTERBUD-LUBLIN SA

Lublin, dnia 29 listopada 2023 roku

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych