



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2022 ROKU**

Lublin, dn. 31 marca 2023 roku

Spis treści

1. Informacje ogólne o jednostce dominującej Grupy Kapitałowej.....	9
2. Przynależność do Grup Kapitałowych.....	9
3. Skład i działalność Grupy Kapitałowej.....	9
4. Skład Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej	11
5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	11
6. Wskazanie czynników i zdarzeń mających wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe 11	
7. Oświadczenie o zgodności, podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	12
8. Założenie kontynuowania działalności	12
9. Zakres i metoda konsolidacji.....	13
10. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości	14
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	15
11. Obszary szacunków.....	19
12. Sezonowość działalności	20
13. Nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie 1 stycznia 2022 roku	20
14. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	20
15. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	21
16. Przychody ze sprzedaży	22
17. Koszty działalności operacyjnej	22
18. Pozostałe przychody operacyjne	22
19. Przychody finansowe	23
20. Pozostałe koszty operacyjne	23
21. Koszty finansowe.....	23
22. Podatek dochodowy	24
23. Wartości niematerialne	26
24. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych.....	28
25. Należności handlowe oraz pozostałe należności	29
26. Zapasy.....	30
27. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30
28. Zarządzanie ryzykiem finansowym	30
Czynniki ryzyka finansowego.....	30
Ryzyko rynkowe	31
Ryzyko kredytowe.....	31
Ryzyko utraty płynności	31
29. Zarządzanie kapitałem.....	31
30. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych	32
31. Kapitał własny.....	32
32. Zobowiązania krótkoterminowe.....	33
33. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych.....	34
34. Rezerwy na pozostałe zobowiązania	35
35. Działalność w trakcie zaniechania.	35
36. Zobowiązania finansowe.....	35
Kredyty bankowe	35
Zobowiązania z tytułu leasingu	38
Pożyczki otrzymane.....	38
37. Pozycje warunkowe	39
38. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	39
39. Koszty wynagrodzeń Zarządu jednostki dominującej i Spółek zależnych.....	39
40. Informacje o transakcjach z udziałem Członków Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki	

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2022 ROKU**

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

dominującej i jednostek zależnych	40
41. Instrumenty finansowe	40
42. Zdarzenia po dacie bilansowej	41
43. Informacje o umowie z biegłym rewidentem lub firmą audytorską	41
44. Sprawy sporne i sądowe	42
45. Pozostałe informacje	47

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Wyszczególnienie	Nr noty	12 miesięcy zakończonych 31.12.2022 roku	12 miesięcy zakończonych 31.12.2021 roku
Działalność kontynuowana			
Przychody netto ze sprzedaży	16	48 678 712,10	23 018 749,24
Koszty działalności operacyjnej	17	38 848 276,61	19 030 547,76
Zysk/strata brutto ze sprzedaży		9 830 435,49	3 988 201,48
Pozostałe przychody operacyjne	18	1 223 437,70	4 840 418,10
Koszty zarządu	17	4 356 856,57	3 893 503,59
Koszty sprzedaży	17	1 930,00	90 536,72
Pozostałe koszty operacyjne	20	1 977 788,69	1 937 660,64
Zysk/strata z działalności operacyjnej		4 717 297,93	2 906 918,63
Zysk/strata ze zbycia udziałów w jednostkach zależnych		0,00	0,00
Przychody finansowe	19	2 288 997,69	70 567,21
Koszty finansowe	21	558 698,81	473 421,95
Odpis wartości firmy	26	0,00	0,00
Zysk/strata przed opodatkowaniem		6 447 596,81	2 504 063,89
Podatek dochodowy	22	1 139 769,57	-855 919,17
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej		5 307 827,24	3 359 983,06
Działalność niekontynuowana			
Zysk/strata netto z działalności niekontynuowanej		0,00	0,00
Zysk/strata netto roku obrotowego		5 307 827,24	3 359 983,06
Właścicielom podmiotu dominującego		5 307 827,24	3 359 983,06
Udziałowcom niekontrolującym		0,00	0,00

Zysk/strata netto na jedną akcję

Zysk/strata netto na jedną akcję		0,76	0,48
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej		0,76	0,48
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej		0,00	0,00
Rozwodniony zysk/strata netto na jedną akcję		0,76	0,48
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej		0,76	0,48
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej		0,00	0,00

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2022 ROKU**

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

		12 miesięcy zakończonych 31.12.2022 roku	12 miesięcy zakończonych 31.12.2021 roku
Zysk/strata netto roku obrotowego		5 307 827,24	3 359 983,06
Inne całkowite dochody podlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy		0,00	0,00
Inne całkowite dochody nie podlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy		0,00	0,00
Razem inne całkowite dochody po opodatkowaniu		0,00	0,00
Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem		5 307 827,24	3 359 983,06
Właścicielom podmiotu dominującego		5 307 827,24	3 359 983,06
Udziałowcom niekontrolującym		0,00	0,00

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

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2022 roku	Stan na 31.12.2021 roku
AKTYWA TRWAŁE		1 805 407,80	2 016 115,33
Rzeczowe aktywa trwałe	23	502 049,38	678 459,84
Wartości niematerialne	24	5 041,71	10 541,67
Wartość firmy	26	0,00	0,00
Nieruchomości inwestycyjne	27	616 331,84	209 693,64
Udziały i akcje		30 000,00	30 000,00
Udzielone pożyczki długoterminowe		0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	651 984,87	1 087 420,18
AKTYWA OBROTOWE		23 315 916,26	61 877 028,84
AKTYWA OBROTOWE INNE NIŻ AKTYWA PRZENACZONE DO SPRZEDAŻY		23 315 916,26	61 877 028,84
Zapasy	29	14 877 251,09	44 371 529,91
Należności handlowe	28	93 627,20	3 816 818,34
Należności z tytułu podatku dochodowego		0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		82 877,95	87 775,63
Udzielone pożyczki krótkoterminowe		0,00	0,00
Pozostałe należności	28	906 806,05	5 608 344,64
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29	7 355 353,97	7 992 560,32
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	23	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		25 121 324,06	63 893 144,17

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2022 ROKU

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

PASYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2022 roku	Stan na 31.12.2021 roku
KAPITAŁ WŁASNY		-3 995 045,14	-9 302 872,38
KAPITAŁ WŁASNY PRZYPADAJĄCY JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ		-3 995 045,14	-9 302 872,38
Kapitał podstawowy	34	701 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	34	28 263 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane	34	-32 960 310,04	-38 268 137,28
Udziały niekontrolujące		0,00	0,00
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		29 116 369,20	73 196 016,55
Zobowiązania długoterminowe		3 843 341,15	13 521 324,19
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	36	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	39	78 286,09	256 391,06
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	39	3 721 255,10	13 196 104,43
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	43 799,96	68 828,70
Zobowiązania krótkoterminowe		25 273 028,05	59 674 692,36
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży		25 273 028,05	59 674 692,36
Zobowiązania handlowe	35	17 408 301,14	27 663 159,19
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	39	185 655,17	71 037,43
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	39	1 433 338,69	8 350 475,38
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		219 431,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	35	789 475,21	16 704 801,89
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	36	61 478,34	62 559,24
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	37	5 175 348,50	6 822 659,23
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży		0,00	0,00
SUMA PASYWÓW		25 121 324,06	63 893 144,17

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

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	12 miesięcy zakończonych 31.12.2022 roku	12 miesięcy zakończonych 31.12.2021 roku
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	14 201 624,25	-2 913 253,87
Zysk przed opodatkowaniem	6 447 596,81	2 504 063,89
Korekty	8 263 959,44	-5 417 317,76
Amortyzacja	181 910,42	228 832,20
Odpis wartości firmy	0,00	0,00
Odsetki	390 125,73	345 237,61
Wynik z działalności inwestycyjnej	-33 887,36	8 289 123,29
Zmiana stanu rezerw	-1 648 391,63	1 683 828,75
Zmiana stanu zapasów	29 081 527,98	-16 710 697,07
Zmiana stanu należności	8 429 627,41	-7 174 743,03
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-26 170 184,73	8 011 960,87
Inne korekty	-1 966 768,38	-90 860,38
Zapłacony podatek dochodowy (zwrot), zaliczony do działalności operacyjnej	-509 932,00	0,00
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	40 000,00	14 726 720,68
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	40 000,00	9 163 228,10
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,00	5 882 876,76
Wydatki na nabycie środków trwałych	0,00	-319 384,18
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-14 878 830,60	-11 219 647,04
Kredyty i pożyczki udzielone	0,00	8 000 000,00
Splaty kredytów i pożyczek	-12 220 833,95	-14 557 162,69
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-63 487,23	-86 467,74
Odsetki zapłacone	-2 594 509,42	-4 576 016,61
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed wpływem różnic kursowych)	-637 206,35	593 819,77
zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-637 206,35	593 819,77
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7 992 560,32	7 398 740,55
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7 355 353,97	7 992 560,32

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2022 ROKU

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

	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
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

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

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne o jednostce dominującej Grupy Kapitałowej

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

Państwo rejestracji: Polska

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

Siedziba: Polska

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

Forma prawna jednostki: spółka akcyjna

Nazwa jednostki dominującej: INTERBUD-LUBLIN nie ma jednostki dominującej wyższego szczebla

Nazwa jednostki: „INTERBUD-LUBLIN” Spółka Akcyjna

Nazwa jednostki dominującej najwyższego szczebla: „INTERBUD-LUBLIN” nie ma jednostki dominującej wyższego szczebla

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności: Lublin

Nazwa jednostki dominującej: „INTERBUD-LUBLIN” Spółka Akcyjna

Forma prawna: Spółka Akcyjna

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

REGON: 008020841

NIP: 712-015-22-42.

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

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

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

2. Przynależność do Grup Kapitałowych

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

3. Skład i działalność Grupy Kapitałowej

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

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

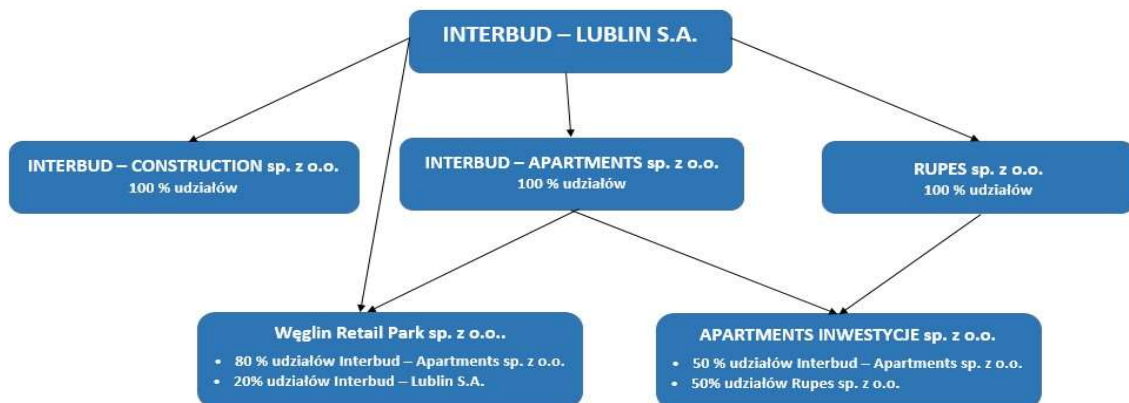
Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2022 ROKU***(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)*

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

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

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na 31 grudnia 2021 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Wszystkie jednostki zależne wchodziły w skład Grupy Kapitałowej i konsolidowane są metodą konsolidacji pełnej.

Zależności zachodzące pomiędzy podmiotami tworzącymi Grupę Kapitałową przedstawia poniższy rysunek.



4. Skład Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej

Zarząd

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

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

W 2022 roku i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu jednostki dominującej nie uległ zmianie.

Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2022 roku skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej przedstawiał się następująco:

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

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

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

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

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

5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Jednostki dominującej w dniu 31 marca 2023 roku.

6. Wskazanie czynników i zdarzeń mających wpływ na skonsolidowane 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. 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.

7. Oświadczenie o zgodności, podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Jednostka przeprowadza większość transakcji w złocie polskim, w związku z tym ta waluta jest walutą funkcjonalną jednostki.

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

8. Założenie kontynuowania działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 i na dzień 31 grudnia 2022 roku zostało przygotowane przy założeniu, iż Grupa Kapitałowa Interbud będzie kontynuowała działalność w dającej przewidzieć się przyszłości, obejmującej okres co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

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, pięć z sześciu rat wierzytelności Grupy II i cztery 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. Kolejność realizacji poszczególnych projektów będzie zależała od weryfikacji opłacalności poszczególnych projektów i uzyskania pozwoleń na budowę.

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 zakłada jego rozpoczęcie po obniżeniu stopy WIBOR

Całość inwestycji stanowić będzie zamknięte osiedle. Przedsięwzięcie realizowane będzie w dwóch etapach. W ramach pierwszego etapu powstaną cztery budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, w ramach których zostanie wybudowanych osiem lokali o powierzchni od 98,68 m² do 139,77 m². Każdy z bliźniaków będzie miał zapewnione dwa miejsca postojowe, w garażu lub na zewnątrz budynku. Dodatkowo do dyspozycji każdego właściciela będą przypisane przestronne ogrody.

Pierwszym planowanym do realizacji projektem jest budowa trzeciego etapu Osiedla Lotników przez Spółkę Interbud Construction Sp. z o.o. Spółka jest posiadaczem jednej z dwóch działek, na których będzie realizowana inwestycja. Na zakup drugiej działki Spółka posiada zawartą umowę przedwstępną, która zostanie zrealizowana po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Obecnie Spółka posiada zatwierdzoną koncepcję architektoniczną, według której przygotowywana jest dokumentacja do pozwolenia na budowę. W ramach inwestycji ma powstać 36 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale usługowe.

Drugim projektem, który zakłada realizować Interbud Construction Sp. z o.o., jest Osiedle Lotników etap 4., położony przy ul. Urbanowicza. Spółka posiada już zakupione dwie działki i zawarła umowę przedwstępną na zakup trzeciej. Warunki do spełnienia się umowy powinny się zrealizować do maja 2023 r. 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 mieszkalnego na zakupionej przez Interbud Lublin S.A. działce przy ulicy Kalinowszczyzna w Lublinie. Spółka uzyskała warunki zabudowy dotyczące niniejszego projektu. Spółka rozpocznie sprzedaż planowanych mieszkań w powyższej inwestycji po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

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

Grupa Kapitałowa posiada jeszcze w swoim banku ziemi duże zaplecze działek położonych w Lublinie w dzielnicy Felin. Uruchomienie pierwszej inwestycji na tych nieruchomościach będzie możliwe po zakończeniu budowy 3. etapu inwestycji Osiedle Lotników. Powyższy czas Grupa zamierza poświęcić na przygotowanie dokumentacji do pozwolenia na budowę na kolejne projekty.

Zarząd Interbud Lublin S.A., dokonując oceny rynku, na podstawie obecnie przedstawionych raportów rynkowych przez JLL i PKO BP (raporty wydawane są w kwartalnych okresach), zakłada, iż występująca obecna nadpodaż mieszkań zostanie wchłonięta na przełomie roku 2023 i 2024. Jest to wynikiem malejącej liczby wprowadzanych do realizacji nowych projektów, co potwierdzają zarówno dane ogólnopolskie jak i z województwa lubelskiego. W ostatnich 2 kwartałach widać, że sprzedaż mieszkań w ramach rynku ogólnopolskiego (za wyjątkiem woj. łódzkiego) była wyższa od wzrostu podaży nowych mieszkań, co powinno trwać jeszcze przez najbliższe pół roku. Na lipiec 2023 r. planowane jest uruchomienie przez nasz Rząd nowego programu kredytowego „Pierwsze mieszkanie”, o stałej stopie odsetkowej na poziomie 2%, co spowoduje zwiększony popyt na zakup mieszkań i pozwoli ożywić rynek deweloperski. Biorąc też pod uwagę poprzednie okresy kryzysu na rynku deweloperskim (np. rok 2008), Zarząd zakłada, że rok 2025 powinien skutkować kolejnym wzrostem popytu na mieszkania i w tym okresie Polska powinna zapanować nad zjawiskiem wzmożonej inflacji. Ostatnie trendy kwartalne również pokazują, iż mimo okresowego spadku cen sprzedaży mieszkań, jaki był widoczny w szczególności w trzecim kwartale 2022 r., czwarty kwartał 2022 r. pokazał, iż ceny mieszkań z powrotem zaczęły rosnąć i wróciły do poziomu sprzed spadków w trzecim kwartale. Prawdopodobnie minimalny trend wzrostowy będzie się utrzymywał do lipca 2023 r. Następnie w związku z uruchomieniem programu „Pierwsze Mieszkanie” może nastąpić większy przyrost cen mieszkań, ponieważ obecnie podaż nowowprowadzanych do sprzedaży mieszkań jest niższa od sprzedaży.

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

9. Zakres i metoda konsolidacji

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

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

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

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

10. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

- które są utrzymywane przez jednostkę w celu wykorzystywania ich w procesie świadczenia usług lub też w celach administracyjnych,
- którym towarzyszy oczekiwanie, iż będą wykorzystywane przez czas dłuższy niż jeden rok,
- w stosunku, do których istnieje prawdopodobieństwo, iż jednostka uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne związane ze składnikiem majątkowym, oraz
- których wartość można określić w sposób wiarygodny.

Do rzeczowych aktywów trwałych zaliczane są m.in.: nieruchomości, tj. budynki, budowle, urządzenia techniczne, maszyny, środki transportu i inne ruchome środki trwałe.

Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane w procesie świadczenia usług, jak również dla celów administracyjnych, wykazywane są według kosztu historycznego pomniejszonego o skumulowane odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych od gruntów oraz środków trwałych w budowie.

Środki trwałe w budowie powstające dla celów świadczenia usług i dla celów administracyjnych prezentowane są w bilansie według kosztu wytworzenia pomniejszonego o odpisy z tytułu utraty wartości. Koszt wytworzenia zwiększany jest o wszystkie inne pozwalające się bezpośrednio przyporządkować koszty poniesione w celu dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa, z wyłączeniem kosztów finansowania zewnętrznego. Amortyzacja dotycząca tych środków trwałych rozpoczyna się w momencie, gdy są dostępne do wykorzystania w normalnym toku działalności operacyjnej.

Amortyzację wylicza się dla wszystkich środków trwałych, z pominięciem gruntów oraz środków trwałych w budowie, przez oszacowany okres ekonomicznej przydatności tych środków, używając metody liniowej. „INTERBUD-LUBLIN” SA zakłada poniższe stawki dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

- | | |
|---------------------------|------------------|
| • budynki | od 2,5 % do 10 % |
| • środki transportu | od 14 % do 40 % |
| • sprzęt komputerowy | od 10% do 60% |
| • pozostałe środki trwałe | od 10% do 50% |

Amortyzację rozpoczyna się, gdy środek trwały jest zdalny do użytkowania. Amortyzacji zaprzestaje się, gdy środek trwały zostaje usunięty z ewidencji bilansowej. Metoda amortyzacji, stawka amortyzacyjna oraz wartość końcowa podlegają weryfikacji na każdy dzień bilansowy. Wszelkie wynikające z przeprowadzonej weryfikacji zmiany ujmuje się jak zmianę szacunków prospektywnie.

Wartość bilansowa środka trwałego podlega odpisowi z tytułu utraty wartości do wysokości jego wartości odzyskiwalnej, jeżeli wartość bilansowa danego środka trwałego jest wyższa od jego oszacowanej wartości odzyskiwanej.

Składnik rzeczowych aktywów trwałych usuwa się z ewidencji bilansowej, gdy zostaje zbyty lub gdy nie oczekuje się dalszych korzyści ekonomicznych z jego użytkowania lub zbycia.

Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży/likwidacji są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane wg cen nabycia lub kosztu wytworzenia, nie wyższej jednak niż cena możliwa do uzyskania, z uwzględnieniem ewentualnej utraty wartości. Utrata wartości następuje w przypadku spadku wartości tych gruntów i budynków poniżej ceny zakupu lub kosztu wytworzenia.

Nieruchomości inwestycyjne w postaci budynków są amortyzowane na zasadach przewidzianych dla środków trwałych tego typu.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest ustalana z wykorzystaniem usług rzeczoznawcy i odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Zysk lub strata wynikająca z jej zmiany wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym ona nastąpiła.

Utrata wartości aktywów

Aktywa o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne. W przypadku pozostałych wartości niematerialnych ocenia się co roku, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. Okresy użytkowania są także poddawane corocznej weryfikacji. W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu z tytułu utraty wartości, całkowite lub częściowe skorygowanie wartości odpisu zwiększa pozostałe przychody operacyjne.

Zapasy

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

Na cenę nabycia zapasów składają się wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

W momencie sprzedaży zapasów wartość bilansowa tych zapasów jest ujęta jako koszt okresu, w którym ujmowane są odnośne przychody z tytułu sprzedaży. Kwota odpisów wartości zapasów do poziomu wartości ceny netto możliwej do uzyskania oraz straty w zapasach są ujmowane jako koszt okresu, w którym odpis lub straty miały miejsce. Na dzień bilansowy zapasami Grupy kapitałowej są działki przeznaczone pod działalność deweloperską oraz nakłady poniesione na nowe projekty. Po rozpoczęciu procesu inwestycyjnego zapasy zostaną powiększone o wyroby gotowe w postaci mieszkań i miejsc postojowych, jak również produkcję w toku jako niezakończoną budowę obiektów mieszkalnych wraz z gruntami.

Odpisy aktualizujące zapasy

Kwotę odpisów wartości zapasów do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania, a także odpisy z tytułu zalegania w

magazynach oraz wszelkie straty w zapasach ujmuje się jako koszt okresu, w którym odpis miał miejsce w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana średnia cena sprzedaży wyliczona na podstawie transakcji dokonanych w ostatnich trzech miesiącach.

Na zapasy niewykazujące ruchu tworzy się odpisy aktualizujące w stosunku do konkretnych zapasów w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Odwrocenie odpisu aktualizującego wartość zapasów ujmowane jest w pozostałe przychody operacyjne.

Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług są aktywami finansowymi, niebędącymi instrumentami pochodnymi, o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nie notowanymi na aktywnym rynku. Należności z tytułu dostaw i usług powstają w wyniku podstawowej działalności Spółki. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe wycenia się na koniec okresu sprawozdawczego według zamortyzowanego kosztu (tj. zdyskontowane przy użyciu efektywnej stopy procentowej) pomniejszonego o odpisy z tytułu utraty wartości. W przypadku należności krótkoterminowych o terminie płatności do 365 dni wycena ta odpowiada kwocie należnej zapłaty. Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na nieściągalne należności.

Odpis aktualizujący na należności wątpliwe oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane do sprawozdania z całkowitych dochodów w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

Pozostałe należności

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

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

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

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Kapitał własny

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości wykazywanej w statucie i Krajowym Rejestrze Sądowym.

Zyski zatrzymane stanowią: niepodzielony zysk lub niepokrytą stratę z lat ubiegłych, kapitał rezerwowy, kapitał zapasowy (z wyłączeniem nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną) oraz wynik finansowy bieżącego okresu.

Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

Na dzień powstania zobowiązania handlowe ujmuje się w księgach w wartości godziwej odpowiadającej zazwyczaj wartości nominalnej.

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

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

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

Zobowiązania objęte układem będą podlegały w trybie określonym prawomocnym postanowieniem sędziego-komisarza z dnia 22 marca 2019 roku w sposób następujący:

1. W odniesieniu do grupy I spłata nastąpi w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Spłata obejmuje 100% wierzytelności głównej, przy umorzeniu odsetek i innych kosztów dodatkowych. Wierzytelności grupy I zostały już w całości spłacone z zachowaniem powyższego trybu.
2. W odniesieniu do grupy II następuje 12 miesięczny termin odroczenia terminu wykonania układu liczony od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Nastąpi całkowita redukcja odsetek i innych kosztów dodatkowych oraz redukcja 45% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej nastąpi w 6 półrocznych równych ratach. Pierwsza rata będzie płatna w terminie do 30 dni po upływie terminu odroczenia rozpoczęcia wykonania układu. Do chwili publikacji niniejszego sprawozdania spłaconych zostało pięć z sześciu rat.
3. W odniesieniu do grupy III następuje 15 miesięczny termin odroczenia terminu wykonania układu liczony od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Nastąpi całkowita redukcja odsetek i innych kosztów dodatkowych oraz redukcja 70% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej wierzytelności nastąpi w 8 półrocznych równych ratach. Pierwsza rata będzie płatna w terminie do 30 dni od upływu terminu odroczenia rozpoczęcia wykonania układu. Do chwili publikacji niniejszego sprawozdania spłacone zostały cztery z ośmiu rat.

Przychody z tytułu redukcji zobowiązań wynikających z układu jednostka dominująca rozpozna w momencie zrealizowania postanowień układowych. W obecnej sytuacji realizacja postanowień układowych nie jest zagrożona.

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

Zobowiązania warunkowe

Zobowiązanie warunkowe jest:

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

Zobowiązania finansowe

W momencie początkowego ujęcia zobowiązania finansowe wycenia się w wartości godziwej, powiększonej w przypadku składnika zobowiązań niekwalifikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcyjne. Po początkowym ujęciu, jednostka wycenia zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

Kredyty i pożyczki

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według wartości godziwej odpowiadającej zazwyczaj wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych. Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty i pożyczki są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Wszelkie różnice pomiędzy otrzymaną kwotą kredytu lub pożyczki (pomniejszoną o koszty transakcyjne) a wartością wykupu ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów przez okres obowiązywania odnośnych umów metodą efektywnej

stopy procentowej.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek objętych postępowaniem układowym są prezentowane analogicznie do opisanych powyżej zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań

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

Rezerwy

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

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

Przychody i koszty

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

Grupa Kapitałowa ewidencjonuje koszty w układzie kalkulacyjnym i rodzajowym, zaś w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym prezentuje koszty działalności operacyjnej w układzie wg miejsc powstawania.

Koszty ewidencjonowane są zgodnie z zasadą memoriału.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy obejmuje: podatek bieżący do zapłaty oraz podatek odroczony. Podatek dochodowy ujmowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, za wyjątkiem:

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

Błędy i korekty błędów

Błędy mogą dotyczyć ujęcia, wyceny, prezentacji lub ujawnień informacji dotyczących poszczególnych elementów sprawozdania finansowego. Błędy wykryte na etapie sporządzania sprawozdania finansowego Spółka koryguje w danym sprawozdaniu finansowym.

Błędy wykryte w okresach następnych są korygowane poprzez zmianę danych porównawczych prezentowanych w sprawozdaniach finansowych okresu, w którym wykryto błąd. Grupa Kapitałowa koryguje błędy poprzednich okresów stosując podejście retrospektywne i retrospektywnie przekształca dane, o ile jest to wykonalne w praktyce. Ujmowanie w księgach rachunkowych korekty błędów dotyczącego lat ubiegłych następuje na podstawie uchwały Zarządu.

W roku 2022, a także w roku 2021 nie było żadnych zdarzeń, które mogłyby skutkować korektą wyniku lat poprzednich.

Sprawozdania finansowe

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

11. Obszary szacunków

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

Rezerwy

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

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

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

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

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

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest ustalana z wykorzystaniem usług rzeczoznawcy i odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. 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 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 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.

12. Sezonowość działalności

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

13. Nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie 1 stycznia 2022 roku

Od początku okresu sprawozdawczego obowiązują zmiany w MSSF 3, MSR 16, MSR 37 oraz coroczne poprawki do standardów 2018-2020 (Annual improvements). Zmiany w tych standardach zostały opublikowane w dniu 14 maja 2020 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Wśród zmian jest m.in. wprowadzenie zakazu pomniejszania kosztu wytworzenia środków trwałych o przychody ze sprzedaży produktów testowych powstałych w procesie tworzenia/uruchamiania środka trwałego oraz doprecyzowanie jakie koszty jednostka uwzględnia przy ocenie, czy dana umowa przyniesie straty.

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają po raz pierwszy zastosowanie w 2022 roku, nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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

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

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) w tym Zmiany do MSSF 17 (opublikowano dnia 25 czerwca 2020) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 8: Definicja wartości szacunkowych (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 12: Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji (opublikowano dnia 7 maja 2021 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – Informacje porównawcze (opublikowano dnia 9 grudnia 2021 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 16 Leasing - Zobowiązanie leasingowe w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (wydany 22 września 2022 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz 15 lipca 2020 roku) do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2022 ROKU**

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

Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską. Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

15. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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

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

Podstawowy zakres działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin skupia się wokół branży deweloperskiej. W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku żadna ze spółek Grupy nie prowadziła działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego.

Segment	Deweloperski		Wynajem nieruchomości	
Za okres	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	24 741 049,91	14 705 860,41	1 261 583,11	1 177 616,36
Koszty wytworzenia	18 869 471,58	11 952 034,92	1 034 746,37	701 258,38
Wynik segmentu	5 871 578,33	2 753 825,49	226 836,74	476 357,98

Segment	Sprzedaż towarów		Razem	
Za okres	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	22 676 079,08	7 135 272,47	48 678 712,10	23 018 749,24
Koszty wytworzenia/wartość sprzedanych towarów	18 944 058,65	6 377 254,46	38 848 276,61	19 030 547,76
Wynik segmentu	3 732 020,43	758 018,01	9 830 435,49	3 988 201,48

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

16. Przychody ze sprzedaży

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku
Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	24 741 049,91	14 613 678,35
Przychody ze sprzedaży towarów	22 676 079,08	7 529 184,47
Przychody ze sprzedaży usług	1 261 583,11	875 886,42
Razem przychody ze sprzedaży	48 678 712,10	23 018 749,24

17. Koszty działalności operacyjnej

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku
Amortyzacja	181 910,42	228 832,20
Wynagrodzenia	1 804 378,04	1 494 448,50
Ubezpieczenia społeczne i inne koszty pracownicze	164 288,39	175 408,05
Zużycie materiałów i energii	126 297,14	181 018,61
Oplaty i podatki	66 365,55	200 901,88
Usługi obce	5 824 152,30	19 545 534,89
Inne koszty operacyjne	40 644,33	60 637,93
Wartość sprzedanych towarów	17 397 051,79	9 304 972,97
Razem	25 605 087,96	31 191 755,03
Zmiana stanu produktów	-18 592 027,10	4 656 636,75
Koszt własny sprzedanych produktów	43 207 063,18	26 535 118,28
w tym: działalność niekontynuowana	0,00	0,00

18. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku
Zysk ze zbycia majątku trwałego i wyposażenia	33 887,36	3 045 314,46
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,00	-1 562 080,63
Zobowiązania przedawnione	0,00	10 000,00
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	836 388,22	3 075 234,99
Przychody z zawartych porozumień	0,00	0,00
Naliczone kary i odszkodowania	0,00	78 133,74
Rozwiązanie rezerw	0,00	108 908,00
Pozostałe	353 162,11	84 907,54
Razem pozostałe przychody operacyjne	1 223 437,69	4 840 418,10

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

19. Przychody finansowe

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2022 roku	Okres zakończony 31.12.2021 roku
Odsetki w tym:	282 375,11	10 159,46
- odsetki od pożyczek	31 435,66	3 262,50
- odsetki od lokat i rachunku bieżącego	224 145,62	6 733,30
- odsetki naliczone kontrahentom	26 793,83	163,66
Umorzone zobowiązania finansowe	1 966 768,38	0,00
Pozostałe przychody finansowe	39 854,16	60 407,75
Razem przychody finansowe	2 288 997,69	70 567,21

20. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2022 roku	Okres zakończony 31.12.2021 roku
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00
Naliczone kary	1 980,84	269,73
Oplaty skarbowe, koszty egzekucyjne i procesowe	157 470,77	23 070,57
Aktualizacja aktywów niefinansowych, w tym:	116 980,78	1 893 295,04
- odpisy aktualizujące należności	9 850,04	511 425,05
- odpisy aktualizujące zapasy	107 130,74	215 532,42
- odpisy aktualizujące nieruchomości inwestycyjne	0,00	1 161 850,23
- odpisy aktualizujące środki trwałe	0,00	4 487,34
Koszty zawartych porozumień	55 418,00	0,00
Rezerwy na roszczenia i sprawy sądowe	280 031,28	4 935,43
Usterki	32 210,86	5 700,00
Pozostałe	1 333 696,16	10 389,88
Razem pozostałe koszty operacyjne	1 977 788,69	1 937 660,65

21. Koszty finansowe

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2022 roku	Okres zakończony 31.12.2021 roku
Odsetki i prowizje, w tym:	506 694,77	460 053,34
od kredytów bankowych	5 595,59	259 658,78
od leasingu	20 295,62	15 943,36
wobec kontrahentów	61 519,54	10 672,08
od pożyczek	401 642,09	128 927,77
pozostałe, w tym budżetowe	17 641,93	44 851,35
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym	26 024,88	9 995,80
Pozostałe koszty finansowe	25 979,16	3 372,81
Razem koszty finansowe	558 698,81	473 421,95

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

22. Podatek dochodowy

Zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce stawka podatkowa obowiązująca w latach 2022 i 2021 wynosi 19%. Elementy podatku dochodowego przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2022 roku	Okres zakończony 31.12.2021 roku
Podatek dochodowy bieżący	729 363,00	0,00
Podatek odroczony	410 406,57	-855 919,17
Razem	1 139 769,57	-855 919,17

Odroczony podatek dochodowy

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

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

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2022 roku	Podatek odroczony na 31.12.2022 roku	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2021 roku	Podatek odroczony na 31.12.2021 roku
Aktywa na odroczony podatek	3 431 477,86	651 984,87	5 723 257,94	1 087 420,18
Rezerwa na badanie sprawozdania	23 636,00	4 490,80	44 100,00	8 379,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	52 895,00	10 050,05	62 559,26	11 886,26
Rezerwy na zobowiązania	447 490,59	85 025,20	2 000 974,35	380 186,89
Odpisy aktualizujące aktywa	25 759,00	4 894,41	40 159,05	7 630,41
Naliczone odsetki od pożyczek	0,00	0,00	39 704,11	7 543,00
Zobowiązania z tytułu leasingu	263 941,26	50 150,76	327 428,49	62 211,40
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	0,00	32 545,26	6 183,60
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Zapasy	2 617 756,01	497 373,65	3 175 787,41	603 399,62
Rezerwy na odroczony podatek	230 522,79	43 799,96	362 256,39	68 828,70
Środki trwale w leasingu	230 522,79	43 799,96	362 256,39	68 828,70
Wycena środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2022 ROKU

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

Rzeczowe aktywa trwałe i aktywa przeznaczone do sprzedaży

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

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	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 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 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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2022 ROKU

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

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

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

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

Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

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

23. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne w 2022 roku przedstawia poniższa tabela:

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2022 ROKU

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

Lp.	Tytuł	Koszty zakończo- nych prac rozwojo- wych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
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 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 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 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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2022 ROKU

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

Wartości niematerialne w 2021 roku przedstawia poniższa tabela:

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

24. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Grupa nie posiada inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.

Nieruchomości inwestycyjne

Grupa posiada inwestycje w nieruchomości w postaci gruntów, lokali użytkowych i miejsc garażowych, wycenionych w cenie nabycia. Wartość księgowa jest równa wartości godziwej.

Wyszczególnienie	Zmiany za 12 miesięcy 2022 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2021 roku
Stan na początek okresu	209 693,64	23 578 198,27
Zwiększenia z tytułu nabycia	0,00	0,00
Amortyzacja	0,00	61 071,54
Odpis aktualizujący nieruchomości inwestycyjne	0,00	1 161 850,23
Przekwalifikowanie nieruchomości na zapasy	412 750,84	1 487 502,88
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	6 112,64	20 658 079,98
- w tym sprzedaż do jednostek powiązanych	0,00	13 795 851,51
Stan na koniec okresu	616 331,84	209 693,64

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

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

25. Należności handlowe oraz pozostałe należności

Należności handlowe oraz pozostałe należności obejmują następujące pozycje:

Należności krótkoterminowe	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.12.2021 roku
Należności handlowe	93 627,20	3 816 818,34
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00
Pozostałe należności	906 806,05	5 608 344,64
- Podatek VAT	731 749,58	4 592 724,84
- Zaliczki	0,00	560 000,00
- Pozostałe	175 056,47	455 619,80
Należności netto	1 000 433,25	9 425 162,98
Należności brutto	7 757 423,20	16 691 078,87
Odpisy aktualizujące	6 756 989,97	6 948 486,44

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

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności przedstawia poniższa tabela:

Odpisy aktualizujące należności	Zmiany za 12 miesięcy 2022 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2021 roku
Stan na początek roku	6 948 486,44	11 698 301,57
Utworzone	839 804,77	505 000,73
Spisane należności w ciężar odpisu	944 175,82	5 066 107,74
Rozwiązane	87 125,42	188 708,12
Stan na koniec roku	6 756 989,97	6 948 486,44

Podział należności handlowych ze względu na termin zapadalności:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.12.2021 roku
Kwota ogółem, w tym:	93 627,20	3 816 818,34
B. Terminowe, w tym:	57 266,74	3 815 503,90
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	15 666,74	1 782 503,90
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	41 600,00	2 018 000,00
- wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	14 000,00
- wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	1 000,00
- wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	36 360,46	1 314,44
- przeterminowane do 3 miesięcy	36 360,46	1 314,44
- przeterminowane pow. 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2022 ROKU

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

26. Zapasy

Na pozycję zapasów składają się następujące tytuły:

Zapasy	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.12.2021 roku
Produkcja w toku	722 925,76	15 925 223,43
Produkty gotowe	973 243,44	3 881 015,88
Towary	13 181 081,89	24 565 290,60
RAZEM	14 877 251,09	44 371 529,91

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

Odpisy aktualizujące zapasy	Zmiany za 12 miesięcy 2022 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2021 roku
Stan początkowy	215 532,42	2 939 299,27
Utworzenie odpisu	0,00	215 532,42
Wykorzystanie odpisu	0,00	0,00
Rozwiązanie odpisu	0,00	2 939 299,27
Stan końcowy	215 532,42	215 532,42

27. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują następujące pozycje:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.12.2021 roku
Gotówka w kasie i na rachunkach bieżących	7 336 462,29	2 602 521,28
Lokaty krótkoterminowe i środki zastrzeżone	18 891,68	5 390 039,04
-w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	7 355 353,97	7 992 560,32

28. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Czynniki ryzyka finansowego

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

Ryzyko rynkowe

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

Ryzyko kredytowe

Ryzyko utraty płynności.

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

Ryzyko rynkowe

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

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

(b) Ryzyko zmiany kursu walut

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

(c) Ryzyko cenowe

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

Ryzyko kredytowe

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

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

Ryzyko utraty płynności

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

wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe / zobowiązania bieżące

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

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

Wyszczególnienie	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
wskaźnik płynności bieżącej	0,92	1,04
wskaźnik szybkiej płynności	0,33	0,29
wskaźnik płynności gotówkowej	0,29	0,13

29. Zarządzanie kapitałem

Celem Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy a także utrzymywanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2022 ROKU

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

Wskaźniki zadłużenia przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31 grudnia 2022 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2021 roku
Zobowiązania ogółem [1]	20 097 679,55	52 852 033,13
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty [2]	-7 355 353,97	-7 992 560,32
Zadłużenie netto [1] – [2] = [3]	12 742 325,58	44 859 472,81
Kapitały własny ogółem [4]	-3 995 045,14	-9 302 872,38
Kapitał ogółem [3] + [4] = [5]	8 747 280,44	35 556 600,43
Wskaźnik zadłużenia [3] / [5]	145,67%	126,16%

30. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, jak również na 31 grudnia 2021 żadna ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej nie prowadziła realizacji kontraktów długoterminowych. W związku z tym w sprawozdaniu nie prezentowano aktywów i pasywów z tytułu kontraktów długoterminowych.

31. Kapitał własny

Wyszczególnienie	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy większościowych	-3 995 045,14	-9 302 872,38
Kapitał podstawowy	701 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	28 263 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane	-32 960 310,04	-38 268 137,28

Kapitał podstawowy

W roku 2022 nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu. Poniższa tabela przedstawia stan akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2022 roku:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Michał Obrębski	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 684 700,00	24,01%	3 369 400,00	29,22%
Witold Matacz	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 103 600,00	15,73%	2 207 200,00	19,14%
	na okaziciela	160 406,00	2,29%	160 406,00	1,39%
	razem	1 264 006,00	18,02%	2 367 606,00	20,53%
Tomasz Grodzki*	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050,00	12,30%	1 726 100,00	14,97%
	na okaziciela	72 958,00	1,04%	72 958,00	0,63%
	razem	936 008,00	13,34%	1 799 058,00	15,60%
Sylwester Bogacki*	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050,00	12,30%	1 726 100,00	14,97%
	na okaziciela	12 500,00	0,18%	12 500,00	0,11%
	razem	875 550,00	12,48%	1 738 600,00	15,08%
Pozostali	na okaziciela	2 255 736,00	32,17%	2 255 736,00	19,56%
Razem	-	7 016 000,00	100,00%	11 530 400,00	100,00%

*Zgodnie z zawiadomieniem otrzymanym przez jednostkę dominującą w dniu 22 grudnia 2017 roku Pan Tomasz Grodzki i Pan Sylwester Bogacki poinformowali o łączącym ich ustnym porozumieniu dotyczącym nabywania akcji spółki publicznej, w konsekwencji czego ich łączny udział w ogólnej liczbie głosów w INTERBUD-LUBLIN S.A. wynosi 30,68%.

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

32. Zobowiązania krótkoterminowe

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

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.12.2021 roku
1. Zobowiązania handlowe	17 408 301,14	27 663 159,19
2. Razem zobowiązania finansowe, w tym:	1 618 993,86	8 421 512,81
- z tytułu leasingu	185 655,17	71 037,43
- z tytułu krótkoterminowych kredytów bankowych	788 173,69	7 382 735,38
- z tytułu krótkoterminowych pożyczek	645 165,00	967 740,00
3. Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego	219 431,00	0,00
4. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	789 475,21	16 704 801,89
Zobowiązania z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych	343 144,49	458 129,59
Zaliczki na dostawy	378 407,66	16 117 518,03
Inne zobowiązania krótkoterminowe	67 923,06	129 154,27

Zobowiązania handlowe, z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych, zaliczki na dostawy oraz inne zobowiązania wg terminu płatności**Stan na 31.12.2022**

Termin płatności	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	Zobowiązania publicznoprawne	Zaliczki na dostawy	Inne zobowiązania
Kwota ogółem, w tym:	17 408 301,14	219 431,00	343 144,49	378 407,66	67 923,06
B. Terminowe, w tym:	17 407 401,14	0,00	343 144,49	378 407,66	67 923,06
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	1 088 567,27	0,00	308 333,30	376 602,26	10 800,57
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	137 263,95	0,00	0,00	1 805,40	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	1 156 619,80	0,00	5 694,30	0,00	9 863,68
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	14 615 973,93	0,00	29 116,89	0,00	47 258,81
wymagalne w terminie pow. 3 lat	408 976,19	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	900,00	219 431,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	900,00	219 431,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2022 ROKU

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

Stan na 31.12.2021

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

33. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

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

Wykaz zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych w 2022:

Lp.	Tytuł	Rezerwa na odprawy emerytalne i rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
1	Bilans otwarcia 01.01.2022 roku	0,00	62 559,24	62 559,24
2	Utworzenie rezerw	0,00	0,00	0,00
3	Rozwiązanie rezerw	0,00	0,00	0,00
4	Wykorzystanie rezerw	0,00	1 080,90	1 080,90
5	Bilans zamknięcia 31.12.2022 roku, w tym:	0,00	61 478,34	61 478,34
	- krótkoterminowe	0,00	61 478,34	61 478,34
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00

Wykaz zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych w 2021:

Lp.	Tytuł	Rezerwa na odprawy emerytalne i rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
1	Bilans otwarcia 01.01.2021 roku	0,00	42 957,83	42 957,83
2	Utworzenie rezerw	0,00	19 601,41	19 601,41
3	Rozwiązanie rezerw	0,00	0,00	0,00
4	Wykorzystanie rezerw	0,00	0,00	0,00
5	Bilans zamknięcia 31.12.2021 roku, w tym:	0,00	62 559,24	62 559,24
	- krótkoterminowe	0,00	62 559,24	62 559,24
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00

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

34. Rezerwy na pozostałe zobowiązania

Zmiany w stanie rezerw na zobowiązania w 2022 roku przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2022 roku	Utworzenie re- zerw	Rozwiązanie re- zerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na dzień 31.12.2022 roku
Rezerwa na sprawy sporne	6 251 919,33	0,00	0,00	1 551 331,54	4 700 587,79
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	496 172,53	180 471,49	0,00	250 775,68	425 868,34
Rezerwa na infrastrukturę budynków mieszkalnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezerwa na niezafakturowane koszty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	44 100,00	0,00	0,00	7 960,00	36 140,00
Pozostałe rezerwy	30 467,37	78 905,00	0,00	96 620,00	12 752,37
Razem	6 822 659,23	259 376,49	0,00	1 906 687,22	5 175 348,50

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

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2021 roku	Utworzenie re- zerw	Rozwiązanie re- zerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na dzień 31.12.2021 roku
Rezerwa na sprawy sporne	4 938 359,69	1 350 952,85	108 908,00	5 280,00	6 175 124,54
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	456 218,24	249 669,08	0,00	132 920,00	572 967,32
Rezerwa na infrastrukturę budynków mieszkalnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezerwa na niezafakturowane koszty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	44 100,00	25 400,00	0,00	25 400,00	44 100,00
Pozostałe rezerwy	19 200,00	11 267,37	0,00	0,00	30 467,37
Razem	5 457 877,93	1 637 289,30	108 908,00	163 600,00	6 822 659,23

35. Działalność w trakcie zaniechania.

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

36. Zobowiązania finansowe**Kredyty bankowe**

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

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2022 ROKU

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

1. W odniesieniu do grupy I spłata nastąpi w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Spłata obejmuje 100% wierzytelności głównej, przy umorzeniu odsetek i innych kosztów dodatkowych. Wierzytelności grupy I zostały już w całości spłacone z zachowaniem powyższego trybu.
2. W odniesieniu do grupy II następuje 12 miesięczny termin odroczenia terminu wykonania układu liczony od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Nastąpi całkowita redukcja odsetek i innych kosztów dodatkowych oraz redukcja 45% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej nastąpi w 6 półrocznych równych ratach. Do chwili publikacji niniejszego sprawozdania zapłaconych zostało pięć z sześciu rat.
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 zapłacone zostały cztery z ośmiu rat.

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

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

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

Poniższe tabele przedstawiają zmiany poszczególnych kredytów w 2022 roku i w 2021 roku z podziałem na długoterminowe i krótkoterminowe.

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Spłaty i umorzenia kredytu	Stan na 31.12.2022 roku		
				długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	624 832,38	1 533 679,47	624 832,38	2 158 511,85
2	BPS SA	5687088/84/K/Rb/11	0,00	0,00	0,00	0,00
3	ALIOR BANK SA	U0002480767613	166 954,37	405 362,85	163 341,31	568 704,16
4	BPS SA	5687088/66/K/RE/15	2 461 307,20	0,00	0,00	0,00
Odsetki naliczone na dzień bilansowy			4 137 043,55	1 782 212,78	0,00	1 782 212,78
Razem			7 390 137,50	3 721 255,10	788 173,69	4 509 428,79

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

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

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**

Stan zadłużenia na 31.12.2022 roku:

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 spłaconych zostało pięć z sześciu rat.

Zabezpieczenia

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

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

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**

Stan zadłużenia na 31.12.2022 roku:

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 spłaconych zostało pięć z sześciu rat.

Zabezpieczenia

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

Nr 4

Bank: **BPS SA**, Nr umowy: **5687088/66/K/RE/15**, data umowy: **15.09.2015**.

Rodzaj kredytu: **Nieodnawialny**, Kwota przyznana: **6.000.000,00 zł**

Stan zadłużenia na 31.12.2022 roku: **0,00 zł**

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

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

Zobowiązania z tytułu leasingu

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

Zobowiązania leasingowe	Stan na dzień 31.12.2022 roku	S Stan na dzień 31.12.2021 roku
Długoterminowe	78 286,09	256 391,06
Krótkoterminowe	185 655,17	71 037,43
Razem	263 941,26	327 428,49

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

Wyszczególnienie	01.01.2022-31.12.2022 roku	01.01.2021-31.12.2021 roku
Stan na początek roku	327 428,49	413 896,23
Zawarcie nowych umów leasingu	0,00	0,00
Splaty rat leasingowych	63 487,23	86 467,74
Stan na koniec okresu	263 941,26	327 428,49

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

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

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

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2022 ROKU

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

Zobowiązania finansowe wg terminu płatności na 31.12.2022

Termin płatności	Zobowiązania kredytowe	Zobowiązania z tytułu pożyczek	Zobowiązania z tytułu umów leasingu
Kwota ogółem, w tym:	4 509 428,79	645 165,00	263 941,26
B. Terminowe, w tym:	4 509 428,79	645 165,00	263 941,26
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	394 990,11	241 935,00	12 457,52
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	241 935,00	12 717,88
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	393 183,58	161 295,00	160 479,77
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	3 721 255,10	0,00	78 286,09
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 finansowe wg terminu płatności na 31.12.2021

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

37. Pozycje warunkowe

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN nie posiada zobowiązań warunkowych.

38. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W 2022 i w 2021 roku Grupa Kapitałowa nie dokonywała transakcji z podmiotami powiązanymi osobowo. Transakcje z podmiotami powiązanymi kapitałowo zostały wyłączone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

39. Koszty wynagrodzeń Zarządu jednostki dominującej i Spółek zależnych

Informacje o wynagrodzeniach i świadczeniach dla kluczowego personelu kierowniczego

Wynagrodzenia i świadczenia wypłacone lub należne osobom z kluczowego personelu kierowniczego Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2022 ROKU

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

INTERBUD-LUBLIN przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Za 12 miesięcy 2022 roku	Za 12 miesięcy 2021 roku
Zarząd jednostki dominującej	262 000,00	313 012,00
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	139 505,35	144 000,00
Komitet Audytu jednostki dominującej	2 550,00	2 400,00
Zarządy i Rady Nadzorcze jednostek zależnych	404 100,00	208 800,00
Razem	808 155,35	668 212,00

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

W roku 2022, podobnie jak w roku poprzednim jednostka dominująca oraz jednostki zależne nie zawierały żadnych transakcji z członkami Zarządów ani Rad Nadzorczych.

41. Instrumenty finansowe

Grupa posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 355 353,97	7 992 560,32	7 355 353,97	7 992 560,32
Należności handlowe	93 627,20	3 816 818,34	93 627,20	3 816 818,34

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Kredyty bankowe długoterminowe	3 721 255,10	4 511 235,32	3 721 255,10	4 511 235,32
Kredyty bankowe krótkoterminowe	788 173,69	7 382 735,38	788 173,69	7 382 735,38
Pożyczki otrzymane długoterminowe	0,00	8 684 869,11	0,00	8 684 869,11
Pożyczki otrzymane krótkoterminowe	645 165,00	967 740,00	645 165,00	967 740,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	78 286,09	256 391,06	78 286,09	256 391,06
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	185 655,17	71 037,43	185 655,17	71 037,43
Zobowiązania handlowe	17 408 301,14	27 663 159,19	17 408 301,14	27 663 159,19

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2022 ROKU

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

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

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki udzielone	31 435,66	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,00	0,00	0,00
Należności handlowe	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Kredyty bankowe	0,00	5 595,59	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	401 642,09	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	20 295,62	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	61 519,54	0,00

42. Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 28 marca 2023 roku spółka Interbud – Construction uzgodniła z kontrahentem zmianę do umowy przedwstępnej z 6 kwietnia 2022 roku, na mocy której termin na zawarcie umowy przyrzeczonej został przedłużony do dnia 31 października 2023 roku, a termin obowiązku ukończenia inwestycji i sprzedaży lokalu kontrahentowi został przedłużony do dnia 31 grudnia 2025 roku. Dodatkowo strony ustaliły, iż w terminie do dnia 11 kwietnia 2023 r. Interbud – Construction sp. z o.o. zapłaci kontrahentowi kwotę ok. 0,4 mln zł brutto tytułem zadatku. Reszta ceny zostanie zapłacona po podpisaniu umowy przyrzeczonej. W pozostałym zakresie umowa nie uległa istotnym zmianom. Przedmiotowa umowa przedwstępna z 6 kwietnia 2022 r. dotyczy zakupu działki położonej w Lublinie o powierzchni ok. 0,4 ha za cenę ok. 1,6 mln zł netto, powiększoną o należny podatek VAT, na której Interbud Construction Sp. z o.o. będzie prowadzić nową inwestycję mieszkaniową.

W dniu 31 marca 2023 r. jednostka dominująca zawarła z krajowym podmiotem prowadzącym działalność w branży deweloperskiej umowę, polegającą na nabyciu ok. 5% udziałów w spółce niepowiązanej kapitałowo ani osobowo z Grupą Kapitałową, prowadzącej działalność deweloperską, za cenę ok 0,05 mln zł. W przyszłości Interbud Lublin S.A. zamierza zwiększyć swój udział w powyższej spółce do poziomu minimum 50%. Dodatkowo w dniu 31 marca 2022 r. Interbud Lublin S.A. zawarła z wyżej wymienioną Spółką umowę pożyczki na kwotę 0,745 mln 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 r. W celu zabezpieczenia ww. umowy pożyczki pożyczkobiorca wystawił weksel oraz poddał się rygorowi egzekucji 777 §1 pkt. 5 do kwoty 1 mln zł z klauzulą wykonalności do końca 2026 r. Umowy o których mowa powyżej nie zawierają postanowień w zakresie kar umownych, a ich pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

43. Informacje o umowie z biegłym rewidentem lub firmą audytorską

W dniu 8 sierpnia 2022 roku Rada Nadzorcza Spółki w drodze uchwały 14/2022 dokonała wyboru spółki Misters Auditor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Wiśniowa 40 lok. 5, 02 - 520 Warszawa. Wyboru podmiotu dokonano na okres 2022-2023 roku. Spółka korzystała z usług tego podmiotu w zakresie rewizji finansowej za lata 2016-2021.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2022 ROKU

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

Wynagrodzenie dla biegłego rewidenta w 2022 i 2021 roku przedstawia poniższa tabela:

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

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

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

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

44. Sprawy sporne i sądowe

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

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1	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 Przemyśle 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 Przemyśle, V Wydział Gospodarczy z dnia 21.11.2019 r. sygn. akt V GC 344/19 upr wraz z klauzulą wykonalności z dnia 19.02.2020 r. Komornik dokonał zajęcia rachunków bankowych. Egzekucja w toku.

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1	Dawid Adamczyk	Data wszczęcia postępowania: 2014r. Sąd Rejonowy Lublin-	O naprawienie szkody dot. usterek w Lublinie,	14.400,00	Wyrokiem z dnia 28.02.2022 r. zasądzono od pozwanego

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2022 ROKU

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
	<u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A	Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku I Wydział Cywilny IC 1093/20	przy ul. Dunikowskiego.		kwotę 21.738,66 wraz z odsetkami. Należność została w całości zapłacona. Sprawa zakończona.
2	Waldemar Ka- bała 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.
3	RWD Sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania:2014r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 138/14. Sąd Apelacyjny w Lublinie I Wydział Cywilny I Aga 158/18	O zapłatę kary umownej.	4.000.000,00	Wydany wyrok Sądu I Instancji oddalający powództwo w całości i zasądzający od powoda na rzecz pozwanego koszty postępowania. Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 24.06.2019 zasądzono od Emitenta kwotę 422.765 zł z odsetkami oraz kosztami postępowania. Wierzytelność z mocy prawa objęta układem. Wyrok jest prawomocny, jednakże został zaskarżony przez powoda skargą kasacyjną w zakresie, w jakim sąd oddalił apelację powoda od wyroku Sądu I Instancji i obciążył powoda kosztami procesu. Sprawa w toku.
4	Techpol Medical	Data wszczęcia postępowania:2017r.	O odszkodowanie z tytułu braku za-	1.501.266,00	Dnia 21 lipca 2022 r. Sąd Okręgowy w Lublinie wydał

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2022 ROKU

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
	Sp. z o.o. w Lublinie <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 2/17	płaty wynagrodzenia za roboty budowlane		wyrok oddalający powództwo przeciwko Emitentowi. Powód złożył apelację. Apelacja została odrzucona.
5	SLX sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> 1. UMCS, 2. Interbud Lublin S.A., 3. K2 Instalacje Sp. z o.o. – solidarnie.	Data wszczęcia postępowania: 06.2017 Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 287/19	O zapłatę za usługi budowlane.	278.120,00	Złożono apelację przez stronę powodową, jak również zażalenie na koszty. Apelacja uwzględniona. Wyrok został uchylony. Odroczona sprawa bez terminu, dopuszczono dowód z opinii biegłego. Sprawa w toku. Wyrok Sądu I Instancji został wydany w dniu 14 grudnia 2022 r. Uznano częściowo powództwo wobec Interbud Lublin, solidarnie z UMCS i K2 Instalacje Sp. z o.o. do kwoty 210.749,63 oraz koszty w wysokości 31.661,90. W pozostałym zakresie powództwo oddalono. Interbud Lublin S.A. złożyła wniosek o uzasadnienie wyroku celem złożenia apelacji. Sprawa w toku.
6	Techpol-Medical Sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> Interbud Construction Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 11.2017r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX GC 540/17	O uznanie czynności prawnej za bezskuteczną.	2.200.000 zł	Wyrokiem z dnia 4 lutego 2022 roku Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo, uznając czynność prawną za bezskuteczną wobec powoda. Pozwana wyrok wykonała w zasądzonej kwocie 260 tys.
7	Techpol Medical Sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> Interbud Apartments Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 11.2017r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX GC 539/17 Sąd Apelacyjny w Lublinie I Wydział Cywilny I AGz 131/19	O uznanie czynności prawnej za bezskuteczną.	730.000 zł	W dniu 29 listopada 2017 r. został skierowany pozew o uznanie czynności za bezskuteczną. Pozew dotyczył przeniesienia tytułem aportu własności swoich nieruchomości w związku ze złożonym przez Powoda wnioskiem o zabezpieczenie nieruchomości. Wyrokiem I instancji uznano

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2022 ROKU

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
					czynność prawną przeniesienia aportem za bezskuteczną, II instancją wyrok ten utrzymała w mocy. Sprawa zakończona.
8	Lubelski Urząd Skarbowy w Lublinie (ED-BUD Edward Karczmarczyk) Pozwany: Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 11.2018 RKS 38/2018/0671/ŁD	Decyzja w przedmiocie nienależnego odliczenia VAT od usług podwykonawcy.	68.413,12	Wskutek odwołania Emitenta przekazano sprawę do ponownego rozpoznania. Odwołanie Emitenta uwzględniono. Postępowanie zostało umorzone.
9	PHU Marbud sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> 1. Interbud-Apartaments Sp. z o.o. 2. Invest Partner Arkadiusz Matuła sp.k. w Lublinie – solidarnie.	Data wszczęcia postępowania: 10.2019r Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 517/19	O zapłatę za roboty budowlane.	200.378,69	Został wydany nakaz zapłaty IX GNc 785/18. Zapadł wyrok uwzględniający powództwo w części 158 tys. zł. Została złożona apelacja. Wyrokiem z dnia 9 sierpnia 2022 r. Sąd Apelacyjny oddalił złożoną apelację. Sprawa zakończona. Wyrok został wykonany.

Sprawy wieczystoksięgowe

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie
1	LU11/00321505/4 <u>Strona postępowania:</u> Interbud Lublin S.A. <u>Wierzyciel:</u> Techpol Medical Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 08.2019 Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy II CA 1080/20	Zmiana podstawy wpisu i sumy hipoteki. Wykreślenie hipoteki.	366.313,00	Złożono wniosek o zmianę podstawy wpisu i sumy hipoteki przymusowej ustanowionej w ramach zabezpieczenia powództwa o sygn. IX GC 318/14. Wniosek został uwzględniony. Sędzia Komisarz Sądu Rejonowego Lublin Wschód IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych stwierdził niedopuszczalność zmiany wysokości i podstawy wpisu hipoteki przymusowej. Dokonano wykreślenia hipoteki przymusowej w całości. Postanowienie zostało zaskarżone przez

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2022 ROKU

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

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2022 ROKU**

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie
					w całości. Sprawa zakończona.

45. Pozostałe informacje

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

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

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

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

Lublin, dnia 31 marca 2023 roku

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych