



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ  
INTERBUD-LUBLIN S.A. W 2022 ROKU**

Lublin, 31 maja 2023 r.

## I. Skład Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza INTERBUD-LUBLIN S.A. działa zgodnie z postanowieniami Kodeksu spółek handlowych i innych obowiązujących przepisów prawa, Statutu Spółki oraz postanowień Regulaminu Rady Nadzorczej, a także zgodnie z wytycznymi Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021 („DPSN 2021”).

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

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

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

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

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

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

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

Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa pięć lat.

Do dnia przyjęcia przez Radę Nadzorczą niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

Członkami Rady Nadzorczej spełniającymi kryteria niezależności w rozumieniu „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2022” byli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej.

## II. Działalność Rady Nadzorczej w 2022 roku

W okresie sprawozdawczym przedmiotem posiedzeń Rady Nadzorczej była kontrola i nadzór nad bieżącą działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2022 roku Rada Nadzorcza odbyła cztery posiedzenia stacjonarne w dniach: 11 maja 2022 r., 21 czerwca 2022 r., 15 września 2022 r. oraz 25 listopada 2022 r.

Dodatkowo Rada Nadzorcza INTERBUD-LUBLIN S.A. cztery razy zajęła stanowisko w trybie obiegowym w dniach 20 stycznia 2022 r., 29 marca 2022 r., 31 marca 2022 r. oraz 27 kwietnia 2022 r.

Po zakończeniu roku 2022 a do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, Rada Nadzorcza odbyła jedno posiedzenie stacjonarne w dniu 27 marca 2023 r. oraz dwukrotnie zajęła stanowisko w istotnych sprawach Spółki tj. w trybie obiegowym (5 stycznia 2023 r., oraz 31 marca 2023 r.)

### Zestawienie uchwał Rady Nadzorczej Interbud – Lublin S.A. podjętych w 2022 roku:

nr uchwały	data podjęcia	w sprawie:
1/2022	20.01.2022	w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowych
2/2022	29.03.2022	w sprawie zmiany wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji Członka Zarządu
3/2022	29.03.2022	w sprawie wyrażenia zgody na zmianę formy wypłaty wynagrodzenia Członka Zarządu
4/2022	31.03.2022	w sprawie wydania Oświadczenie Rady Nadzorczej Interbud-Lublin S.A., o którym mowa w § 70 ust. 1 pkt 8 oraz § 71 ust. 1 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie Komitetu Audytu.
5/2022	31.03.2022	w sprawie wydania oceny Rady Nadzorczej, dotyczącej sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin za 2021 r. i sprawozdań finansowych jednostkowego i skonsolidowanego w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym.
6/2022	27.04.2022	W sprawie przyjęcia sprawozdania o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Interbud – Lublin S.A. za rok 2021
7-10 /2022	11.05.2022	Uchwała nr 7 /2022 – w sprawie przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu wniosku o udzielenie Prezesowi Zarządu Tomaszowi Grodzkiemu absolutorium z wykonywanych obowiązków w okresie 01.01.2021–31.12.2021 r. Uchwała nr 8 /2022 – w sprawie przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu wniosku o udzielenie Członkowi Zarządu Sylwestrowi Bogackiemu absolutorium z wykonywanych obowiązków w okresie 01.01.2021 – 31.12.2021 r. Uchwała nr 9/2022 – w sprawie w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2021 -31.12.2021r. Uchwała nr 10 /2022 – w sprawie przyjęcia stanowiska Rady Nadzorczej w przedmiocie dalszego istnienia Spółki Interbud-Lublin S.A.
11/2022	21.06.2022	w sprawie powołania Pana Henryka Dąbrowskiego na Przewodniczącego Rady Nadzorczej Interbud-Lublin S.A.

12/2022	21.06.2022	w sprawie powołania Pani Dagmary Wójcik - Murdzy na Zastępcę Przewodniczącą Rady Nadzorczej Interbud-Lublin S.A.
13/2022	21.06.2022	w sprawie wprowadzenia zmiany w procedurze wyboru firmy audytorskiej
14/2022	21.06.2022	w sprawie wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych za lata 2022- 2023 oraz przeglądów śródrocznych za lata 2022 – 2023 oraz oceny Sprawozdania o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej w Spółce za lata 2022- 2023
15/2022	15.09.2022	w sprawie powołania Pana Tomasza Krupińskiego na Zastępcę Przewodniczącą Rady Nadzorczej Interbud-Lublin S.A.

Rada Nadzorcza rozpatrywała m.in. poniższe zagadnienia:

- oceny bieżącej sytuacji biznesowej w poszczególnych segmentach działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej
- wyrażenia zgód na zbycie aktywów, na zawarcie umów pożyczek oraz na dokonanie zabezpieczenia aktywów
- ocena sprawozdania finansowego Spółki oraz ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w 2020 roku
- ocena skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN za 2021 rok oraz ocena sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w 2021 roku
- akceptacja sprawozdania o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Interbud - Lublin S.A za rok 2021
- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w roku 2021.

Dokonując samooceny działalności, Rada Nadzorcza stwierdza, że obowiązki i uprawnienia Rady Nadzorczej zostały opisane w Regulaminie Rady Nadzorczej, którego obowiązującą wersję przyjęło Walne Zgromadzenie w dniu 21.08.2018 r.

Rada Nadzorcza prowadziła działalność w trybie posiedzeń zwoływanych przez Przewodniczącą Rady, na których było kworum wymagane przepisami prawa i zdolne do podejmowania uchwał. Z wszystkich posiedzeń sporządzone zostały protokoły, wszystkie prawidłowo przyjęte i podpisane. Podpisywane i kolejno numerowane były też wszystkie uchwały Rady.

W okresie objętym sprawozdaniem Rada Nadzorcza na bieżąco uzyskiwała informacje od Zarządu dotyczące sytuacji finansowej Spółki, przedsięwzięć realizowanych przez Spółkę, współpracy z kontrahentami oraz procesu realizacji układu restrukturyzacyjnego i organizacji wewnętrznej. Wykonując swoje obowiązki Rada Nadzorcza pozyskiwała informacje konieczne do ich realizacji, z przedstawianych przez Zarząd na posiedzeniach Rady Nadzorczej dokumentów i informacji oraz prezentacji i wyjaśnień przedstawianych przez Zarząd i - w razie potrzeby - przez pracowników Spółki lub ekspertów. Rada Nadzorcza stwierdza, że współpraca z Zarządem „INTERBUD-LUBLIN” SA przebiegała bez zakłóceń. Szczegółowe czynności podejmowane przez Radę Nadzorczą znajdują odzwierciedlenie w protokołach posiedzeń, które znajdują się w siedzibie Spółki.

W opinii członków Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza INTERBUD-LUBLIN S.A. wywiązała się prawidłowo ze wszystkich obowiązków wynikających z przepisów prawa, Statutu Spółki, regulaminów obowiązujących w Spółce oraz Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

### **III. Sprawozdanie z działalności Komitetu Audytu w 2022 r.**

#### **Informacje ogólne o Komitecie Audytu**

W skład Komitetu Audytu na dzień 1 stycznia 2022 roku wchodziły następujące osoby:

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

Powyższy skład Komitetu Audytu zarówno na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie uległ zmianie.

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

Pan Henryk Dąbrowski jest biegłym rewidentem wpisanym pod poz. 787 do rejestru biegłych rewidentów prowadzonego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów Polskiej Izby Biegłych Rewidentów (art. 4 ww. ustawy z 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach).

Członkami Komitetu Audytu posiadającymi wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych jest Pan Henryk Dąbrowski.

Wszyscy członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka co wynika z ich wykształcenia i doświadczenia zawodowego.

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

1. monitorowanie:
  - a) procesów sprawozdawczości finansowej w Spółce,
  - b) skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej,
  - c) wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania sprawozdań finansowych Spółki, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonej w danej firmie audytorskiej;
2. kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki (w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez tę firmę audytorską także inne usługi niż badanie);

3. informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania sprawozdań finansowych Spółki oraz wyjaśnianie w jaki sposób to badanie przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce, a także jaka była rola Komitetu w procesie badania;
4. dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych Spółki oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez nich na rzecz Spółki dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego Spółki;
5. opracowywanie polityki oraz procedury wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki;
6. opracowywanie polityki świadczenia na rzecz Spółki przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie sprawozdań finansowych Spółki, podmioty powiązane z tą firmą oraz przez członka sieci firmy audytorskiej (w rozumieniu przepisów powszechnie obowiązujących) dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego Spółki;
7. przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji dotyczących firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki oraz badanie Sprawdzania o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej. Rekomendacja powinna spełniać wymogi wskazane w Rozporządzeniu UE oraz w Ustawie o biegłych rewidentach;
8. przedkładanie Radzie Nadzorczej oraz Zarządowi zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.
9. Przygotowanie sprawozdania o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej,
10. Monitorowanie przeprowadzanie badania sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta w ramach wybranej do badania sprawozdań finansowych firmy audytorskiej.

W 2022 r. Komitet Audytu w trakcie sześciu posiedzeń monitorował: stosowanie przez Spółkę zasad rachunkowości Grupy oraz przeprowadzanie inwentaryzacji rocznej, spełnianie kryterium niezależności firmy audytorskiej i biegłego rewidenta, dokonującego przeglądu i badanie sprawozdań finansowych za 2022 r. (jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe), jak też omawiał bieżącą sytuację finansową Spółki i grupy kapitałowej.

W trakcie dwóch spotkań, poza członkami ww. Komitetu uczestniczył również Biegły Rewident reprezentujący firmę audytorską wybraną do badania/przeglądów sprawozdań finansowych oraz przedstawiciele służb finansowych Emitenta. Dodatkowo omawiany był zakres prac wykonany przez Biegłego Rewidenta w ramach badania / przeglądów sprawozdań finansowych odpowiednio półrocznych oraz rocznych. Komitet audytu zapoznał się z przedłożonym przez biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych w imieniu firmy audytorskiej Misters Auditor Adviser Sp. z o.o. Sprawozdaniem dodatkowym z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2022 r., jak też z raportem niezależnego biegłego rewidenta z wykonania usługi dającej racjonalną pewność w zakresie oceny sprawozdania o wynagrodzeniach. Wnioski wynikające z ww. sprawozdań przekazano Radzie Nadzorczej i Zarządowi.

#### **IV. Zwięzła ocena sytuacji Spółki w 2022 roku**

Sprawozdania finansowe za 2022 rok zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę i Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres co najmniej 12 kolejnych miesięcy od daty zakończenia niniejszego sprawozdania.

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

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

W okresie sprawozdawczym Interbud-Lublin SA odnotował przychody ze sprzedaży na poziomie 6,42 mln zł co oznacza spadek w stosunku do poprzedniego roku o ok. 5,79 mln zł. W 2021 roku Interbud Lublin S.A. dokonała sprzedaży działek do Interbud Construction sp. z.o.o., w 2022 r. nie wystąpiły tego typu transakcje.

W 2022 r. koszty zarządu kształtowały się na poziomie 2,03 mln zł (niższe o 0,54 mln od roku poprzedniego), nastąpiło to na skutek zmniejszeniem kosztów wynagrodzeń i zmniejszeniem opłat z prowadzeniem spraw sądowych. W 2022 roku uzyskano niższe pozostałe przychody z działalności operacyjnej (o 5,39 mln zł.), które na koniec 2022 roku wynosiły 0,95 mln zł. W 2021 r. wartość tej pozycji wynikała ze sprzedaży nieruchomości zakwalifikowanych jako środki trwałe oraz wieczystego użytkowania gruntu (nieruchomość na ul. Turystycznej). Pozostałe koszty operacyjne obniżyły się o 1,28 mln zł do poziomu 0,4 mln zł w 2021 r. zaksięgowany w tej pozycji był koszt własny sprzedaży nieruchomości na ul. Turystycznej. W 2022 r. w porównaniu do 2021 r. Spółka odnotowała niższe o 3,55 mln zł koszty finansowe co było spowodowane dokonaniem w 2021 r odpisu aktualizującego z tytułu trwałej utraty wartości udziałów posiadanych przez Emitenta w spółce zależnej Rupes na kwotę ok. 3,3 mln oraz zmniejszeniem odsetek wynikających ze spłaty zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek. W związku ze spłatą części kapitału kredytów w Banku Spółdzielczości Polskiej S.A. w 2022 r.

naliczono niższe niż w 2021 r. odsetki. W zawiązku z powyższym zysk netto Spółki za 2022 rok wyniósł 3,76 mln, zł, czyli był o 2,04 mln zł wyższy niż w 2021 r. kiedy wynosił 1,72 mln zł.

W analizowanym okresie sprawozdawczym wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej obniżyła się do poziomu 2,18 mln zł co było spowodowane zmianą stanów zobowiązań handlowych oraz wypracowaniem zysku z działalności inwestycyjnej. Na koniec 2022 roku przepływy z działalności inwestycyjnej wzrosły o 2,87 mln zł do poziomu 6,98 mln zł co było spowodowane spłatą udzielonych pożyczek do spółek zależnych. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej kształtowały się na ujemnym poziomie – 5,48 mln zł, ale w stosunku do roku ubiegłego poprawiły się o 12,89 mln zł i w 2021 r. z powodu niższych spłat kredytów i odsetek od pożyczek. W konsekwencji za 12 miesięcy 2022 roku Spółka odnotowała dodatnie przepływy pieniężne netto w wysokości 3,69 mln zł, co stanowiło wzrost o 6,98 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu 2021 roku.

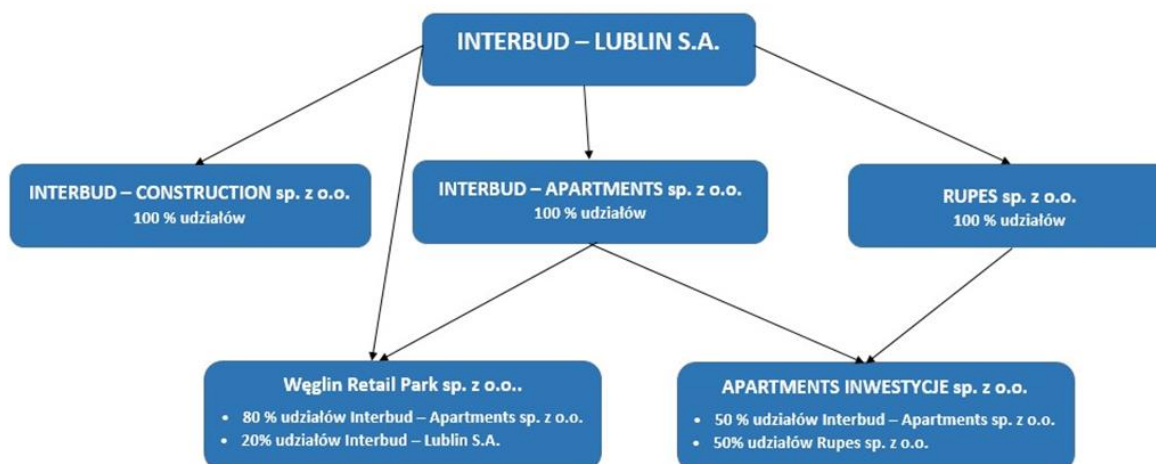
Rada Nadzorcza uzyskała od Zarządu zapewnienie iż realizacja układu przebiega zgodnie z postanowieniem z 14 listopada 2019 r. Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych odnośnie zatwierdzenia układu. W lutym i sierpniu 2022 r. została zapłacona trzecia i czwarta rata drugiej Grupy Wierzycieli. W maju i listopadzie 2022 r. Emitent dokonał spłaty trzeciej i czwartej raty zobowiązań III Grupy Wierzycieli. Po zakończeniu okresu sprawozdawczego tj. w lutym 2023 r. zapłacona została piąta (przedostatnia) rata drugiej Grupy Wierzycieli. W dniu 1 marca 2022 r. pomiędzy Bankiem a Spółką została zawarta umowa zwolnienia z długu. Zgodnie z Umową Bank zwolnił Emitenta z roszczenia o zapłatę odsetek w kwocie 1,9 mln zł oraz oświadczył, iż wyczerpane są wszelkie roszczenia pomiędzy stronami wynikające z Porozumienia. Jednocześnie Spółka przypomina, iż nadal w stosunku do Banku posiada zobowiązanie z tytułu kredytu rewolwingowego objętego postępowaniem układowym. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania pozostała ostatnia rata spłaty ww. zobowiązania w kwocie ok. 0,3 mln zł, której termin zapłaty zgodnie z przyjętym i zatwierdzonym przypada na sierpień 2023 r.

## **V. Opis systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego**

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

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





Zarząd „INTERBUD-LUBLIN” S.A. jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce, zarządzania ryzykiem oraz compliance.

Ze względu na rodzaj i rozmiar działalności prowadzonej przez Spółkę nie jest uzasadnione wyodrębnienie w osobnych jednostkach organizacyjnych kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, nadzoru zgodności działalności z prawem oraz funkcji audytu wewnętrznego. Tym samym realizacja zadań w powyższym zakresie ma charakter rozproszony (niescentralizowany) i odbywa się w ramach poszczególnych pionów organizacyjnych Spółki. Kontrola wewnętrzna ma na celu minimalizację ryzyka wystąpienia nieprawidłowości, w tym oszustw i nadużyć oraz zapewnić wiarygodną i rzetelną sprawozdawczość finansową. Kontrola wewnętrzna jest prowadzona przez Zarząd a także Radę Nadzorczą, kierowników niższego szczebla i pracowników. System kontroli wewnętrznej realizowany jest na kilku płaszczyznach. W zależności od szczebla zarządzania, formy kontroli wewnętrznej są zróżnicowane. W celu wykonania swoich obowiązków Rada Nadzorcza w ramach określonych przepisami prawa i uchwałami Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, określa kierunki działania Spółki i pracy zarządu oraz nadzoruje pracę zarządu i ocenia realizację ustalonych zadań. W tym celu Rada Nadzorcza może sprawdzać dokumenty oraz uzyskiwać od Zarządu i pracowników informacji i wyjaśnień, a poprzez Komitet Audytu sprawuje nadzór nad poprawnością i rzetelnością sporządzania sprawozdań finansowych zarówno Emitenta, jak i spółek zależnych.

Zarząd spółki dokonuje oszacowania ryzyka oraz na bieżąco zarządza ryzykiem w celu zwiększenia prawdopodobieństwa zrealizowania ustalonych celów i zadań. Określa również procedury kontroli wewnętrznej. Na etapie jednostek organizacyjnych, kontrola funkcjonalna sprawowana jest przez kierowników poszczególnych szczebli oraz na stanowiskach pracy. Zarówno kontrola funkcjonalna, jak i stanowisko wynika z instrukcji i rodzaju wykonywanej pracy. Kontrola bieżąca wykonywana jest w trakcie trwania procesów, projektów i polega na bieżącym kontrolowaniu prawidłowości ich przebiegu.

Kontrola finansowa sprawowana jest przez Dyrektora Finansowego oraz Głównego Księgowego. Główny Księgowy nadzoruje pracę działu księgowości i sprawuje kontrolę nad prawidłowością i rzetelnością dokumentacji będącej podstawą prowadzenia rachunkowości Spółki. Dodatkowo Główny Księgowy realizuje we współpracy z innymi komórkami organizacyjnymi Spółki proces sporządzania sprawozdań finansowych. Istotną rolę przy sporządzaniu sprawozdania finansowego pełni również Dyrektor Finansowy.

Do zadań zarządu w procesie sporządzania i badania sprawozdania finansowego należało:

- ocena poprawności zastosowanych zasad wyceny, ich zgodność z zasadami rachunkowości,
- analiza danych finansowymi i treści not, korekt, które powinny być ujawnione w sprawozdaniu, w celu zapewnienia jego rzetelności i przejrzystości.

Na tym etapie następuje kontrola, identyfikacja ewentualne ryzyka i ich eliminacja/ograniczenie.

Po sporządzeniu sprawozdania finansowego jest ono przekazywane do badania przez biegłego rewidenta. Zarząd „INTERBUD-LUBLIN” S.A. podpisuje sprawozdanie finansowe przed przekazaniem go do badania, nie później jak do 31 marca. W przypadku zgłoszenia przez biegłego rewidenta wniosków wynikających z badania sprawozdania finansowego, zarząd dokonuje oceny ich zasadności i zleca Głównemu Księgowemu wprowadzenie korekt do ksiąg rachunkowych spółki i sprawozdania finansowego.

Analizę poprawności sporządzenia sprawozdania finansowego przeprowadza również Komitet Audytu.

Badanie sprawozdań finansowych spółki za rok 2022 oraz Sprawozdania o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej w Spółce za rok 2022 rok przeprowadziła firma audytorska Mistery Audytor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Wiśniowa 40 lok. 5, 02 - 520 Warszawa, wpisana pod nr 3704 na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego. Firma Mistery Audytor Adviser Sp. z o.o. oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnych i niezależnych sprawozdań z badania rocznych sprawozdań finansowych (odpowiednio jednostkowego oraz skonsolidowanego) oraz sprawozdań o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej w Spółce zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej, Podczas procesu badania sprawozdania finansowego biegły rewident pozostawał w stałym kontakcie z członkami Zarządu i członkami Komitetu Audytu.

Sprawozdanie finansowe po uwzględnieniu opisanej wcześniej procedury przyjęcia wniosków z badania sprawozdania finansowego (dotyczy korekty zapisów w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym) jest przyjmowane przez zarząd w formie uchwały. Sprawozdanie jest podpisywane za pomocą podpisu elektronicznego przez osobę odpowiedzialną za jego sporządzenie oraz Zarząd.

W związku z publikacją rocznych Sprawozdań finansowych na GPW Rada Nadzorcza wydaje:

1. Oświadczenie Rady Nadzorczej Interbud-Lublin S.A., o którym mowa w § 70 ust. 1 pkt 8 oraz § 71 ust. 1 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

2. Ocenę dokonaną przez Radę Nadzorczą wraz z uzasadnieniem, dotyczącą sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin i sprawozdań finansowych - jednostkowego i skonsolidowanego w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym.

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

Polityka zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki obejmuje następujące obszary:

- Ryzyko związane z działalnością operacyjną, w tym ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich, ryzyko związane z infrastrukturą;
- Ryzyko związane z otoczeniem, w tym ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną, ryzyko konkurencji, zmiany prawne, zmiany przepisów podatkowych;
- Ryzyko finansowe, w tym ryzyko kredytowe, ryzyko zmiany stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością;
- Ryzyko dotyczące zagrożenia kontynuacji działania – oceniono iż ryzyko nie występuje.

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

W ocenie Zarządu wojna w Ukrainie może wpłynąć przede wszystkim na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność materiałów budowlanych i podwykonawców.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wszystkie inwestycje spółek należących Grupy Kapitałowej Interbud Lublin postępowały zgodnie z planem. Zarząd i Rada Nadzorcza na bieżąco monitorują sytuację i analizują jej potencjalny wpływ, zarówno z perspektywy realizacji poszczególnych projektów, jak i działalności całej Grupy.

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

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

Wymienione czynniki negatywnie wpłynęły na działalność krajowych deweloperów jednak w analizowanym okresie Spółka nie miała potrzeby stosowania żadnych instrumentów finansowych związanych eliminacją bądź ograniczeniem występujących ryzyk. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zdarzenia te jednak pozostają bez wpływu na sytuację

Grupy Kapitałowej Interbud Lublin i nie wymagają dodatkowych ujawnień w sprawozdaniu za 2022 r.

W ocenie Rady Nadzorczej system kontroli wewnętrznej był w wystarczającym stopniu skuteczny i adekwatny do struktury organizacyjnej i działalności całej Grupy Kapitałowej. System kontroli wewnętrznej wspomagany jest wewnętrznymi procedurami zarządzeniami i regulaminami wewnętrznymi wśród których znajdują się także akty stworzone w ścisłej współpracy z Komitetem Audytu i Radą Nadzorczą.

## **VI. Ocena sprawozdań finansowych**

Rada Nadzorcza INTERBUD-LUBLIN SA działając na podstawie na podstawie art. 382 § 3 w związku art. 382 § 3 w związku z art. 395 § 2 pkt oraz art. 395 § 5 Kodeksu spółek handlowych, art. 63c ust. 4 i atr. 68 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz § 70 ust. 1 pkt 14) i § 71 ust. 1 pkt. 12) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, oświadcza, iż dokonała szczegółowej analizy i oceny przedstawionych przez Zarząd dokumentów, a mianowicie:

1. sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin za rok 2022 (zawierające informacje nt. działalności Jednostki Dominującej za ww. okres)
2. jednostkowego sprawozdanie finansowe Interbud-Lublin S.A za rok 2022
3. skonsolidowanego sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin za rok 2022.

Dodatkowo w związku z zaistnieniem okoliczności przewidzianych w art. 397 K.s.h. Rada Nadzorcza rekomendowała Zarządowi Spółki o dodaniu do porządku obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia punktu dotyczącego podjęcia uchwały w sprawie dalszego istnienia Spółki. Ponadto Rada Nadzorcza zapoznała się ze sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego oraz sprawozdania dla Komitetu Audytu biegłych rewidentów dotyczących badania wyżej wymienionych sprawozdań.

Po dokonaniu analizy powyższych dokumentów uwzględniając informacje zawarte w sprawozdaniach z badania biegłego rewidenta badającego jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki, Rada Nadzorcza stwierdza, iż:

1. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin za rok 2022 (zawierające informacje nt. działalności Jednostki Dominującej za ww. okres)
  - w sposób rzetelny i prawidłowy odzwierciedla zaistniałe w Spółce w 2022 roku zdarzenia gospodarcze oraz działania Zarządu w tym okresie,
  - przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN na dzień 31 grudnia 2022 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy trwający od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku,
  - spełnia wymogi przepisów prawa,

- zawiera informacje zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.
2. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. za rok obrotowy trwający od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku:
- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2022 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku,
  - zostało sporządzone we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo, to jest zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych,
  - prezentuje dane zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim Dz.U. 2018 poz. 757
  - jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółki.
3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN za rok 2022:
- zostało sporządzone we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo, to jest zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach -stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych,
  - prezentuje dane zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim Dz.U. 2018 poz. 757
  - jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa.

Rada Nadzorcza nie wnosi zastrzeżeń co do poprawności sporządzenia ww. Sprawozdania Zarządu oraz sprawozdań finansowych za 2022 r.

Ponadto w ocenie Rady Nadzorczej wyżej wymienione sprawozdania finansowe sporządzone zostały zgodnie ze stanem faktycznym, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Biorąc pod uwagę wyniki oceny sprawozdań, jak również całokształt uwarunkowań, w jakich funkcjonowała Spółka i Grupa Kapitałowa w 2022 roku Rada Nadzorcza, przedstawiając niniejsze sprawozdanie wnioskuje do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia „INTERBUD-LUBLIN” Spółka Akcyjna o:

- zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. i Spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. za rok obrotowy 2022 r.,
- zatwierdzenie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2022 r.,
- zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN za 2022 r.,
- podjęcie uchwały o pokryciu straty netto w roku obrotowym 2022,
- zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 r.,
- podjęcie uchwały w sprawie dalszego istnienia Spółki w związku z zaistnieniem okoliczności przewidzianych w art.397 K.s.h.,
- udzielenie absolutorium Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki z wykonania przez nich obowiązków w 2022 r.

#### **VII. Ocena realizacji przez Zarząd obowiązków, o których mowa w art. 380<sup>1</sup> KSH.**

Rada pozytywnie ocenia realizację przez Zarząd wskazanych obowiązków o których mowa w art. 380<sup>1</sup> KSH - informacje i dokumenty w przedmiotowym zakresie były kompletne i przekazywane przez Zarząd Spółki w wynikających z KSH terminach.

#### **VIII. Ocena sposobu sporządzenia lub przekazywania Radzie Nadzorczej przez Zarząd informacji, dokumentów, sprawozdań lub wyjaśnień zażądanych w trybie określonym w art. 382 § 4 KSH.**

W okresie sprawozdawczym objętym niniejszym Sprawozdaniem, Rada Nadzorcza nie żądała od Zarządu sporządzenia lub przekazania w trybie określonym w art. 382 § 4 KSH informacji, dokumentów, sprawozdań lub wyjaśnień dotyczących Spółki, w szczególności jej działalności lub majątku. Na powyższe wpłynął również moment wejścia w życie w trakcie roku 2022 znowelizowanych przepisów KSH.

Rada Nadzorcza otrzymywała natomiast wszystkie wymagane dokumenty i informacje dotyczące punktów porządków obrad posiedzeń oraz w ramach realizacji przez Zarząd obowiązków, o których mowa m.in. w art. 380<sup>1</sup> KSH.

Wobec powyższego, Rada Nadzorcza odstępuje od wydania przedmiotowej oceny.

#### **IX. Informacja o łącznym wynagrodzeniu należnym od Spółki z tytułu wszystkich badań zleconych przez Radę Nadzorczą w trakcie roku obrotowego w trybie określonym w art. 382<sup>1</sup> KSH.**

W trakcie roku obrotowego 2022, jak również do dnia przyjęcia niniejszego Sprawozdania, Rada Nadzorcza nie zlecała w trybie określonym w art. 382<sup>1</sup> KSH zbadania przez doradcę zewnętrznego na koszt Spółki określonych spraw dotyczących działalności Spółki lub jej majątku.

## **XI. Samoocena działalności Rady Nadzorczej Spółki**

Rada Nadzorcza w swoich działaniach kierowała się interesem Spółki, uwzględniając jednocześnie interes całej Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN. W skład Rady Nadzorczej wchodziły osoby posiadające należytą wiedzę i doświadczenie zawodowe z dziedzin zarządzania, ekonomii i finansów, jak i osoby posiadające znaczną wiedzę z sektora działania Spółki. Rada Nadzorcza w zakresie swojej działalności wykazała się odpowiednim zaangażowaniem, sumiennością oraz rzetelnością. Przewodniczący Rady Nadzorczej którego funkcję pełnili: Pan Marek Grzelaczyk w okresie 1 stycznia 2022 – 9 czerwca 2022 oraz Pan Henryk Dąbrowski w okresie 21 czerwca 2022 - 31 grudnia 2022 r. zarządzał sprawnie pracami Rady Nadzorczej i poświęcał niezbędną ilość czasu na efektywne pełnienie swojej funkcji. Członkowie Rady Nadzorczej poświęcali optymalny czas na prace Rady Nadzorczej zarówno podczas posiedzeń jak i pracy poza formalnymi posiedzeniami Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej brali udział we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej w składzie zapewniającym kworum do podejmowanie decyzji, będąc merytorycznie przygotowanymi do podejmowania uchwał.

Na posiedzeniach Rady omawiane były wszystkie kluczowe kwestie związane z funkcjonowaniem Spółki.

Wybrani członkowie Rady Nadzorczej pełnili funkcje członków Komitetu Audytu. Rada Nadzorcza ocenia, iż obowiązki Komitetu wykonywane były właściwie.

Biorąc powyższe pod uwagę, w ocenie Rady Nadzorczej, Rada jest dobrze przygotowana do wykonywania swoich ustawowych oraz statutowych kompetencji i wypełnia je w sposób właściwy, gwarantujący odpowiedni nadzór nad Spółką, we wszystkich istotnych dziedzinach jej działalności.

## **XI. Ocena sposobu wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego, określonych w Regulaminie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.**

Rada Nadzorcza dokonała oceny sposobu wypełniania przez Spółkę w 2022 r. obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego, określonych w regulaminie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Spółka opublikowała na swojej stronie internetowej informację dotyczącą stosowania zasad ładu korporacyjnego określonych w zbiorze Dobre praktyki spółek notowanych na GPW 2021. Spółka przekazywała przy użyciu systemu ESPI oraz publikowała na swojej stronie internetowej raporty bieżące i okresowe.

W ocenie Rady Nadzorczej, działania Spółki mają na celu poprawne i rzetelne wypełnianie przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego,

określonych w regulaminie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

**XII. Informacja o braku polityki spółki w zakresie działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze**

INTERBUD-LUBLIN S.A., ze względu na realizację układu z wierzycielami i wynikającymi z tego ograniczeniami finansowymi, nie prowadzi działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze i w związku z tym nie posiada polityki w tym zakresie.

Sprawozdanie przyjęte Uchwałą nr 9/2023 Rady Nadzorczej Interbud - Lublin S.A.