



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2023 ROKU**

Lublin, dnia 17 kwietnia 2024 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	14
10. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości.....	14
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	15
Aktywa finansowe	16
Zmiany zasad rachunkowości, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich	21
11. Obszary szacunków	21
12. Sezonowość działalności.....	22
13. Nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie 1 stycznia 2023 roku	23
14. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	23
15. Wpływ zmian klimatu	24
16. Informacje dotyczące segmentów działalności	25
17. Przychody ze sprzedaży.....	25
18. Koszty działalności operacyjnej	26
19. Pozostałe przychody operacyjne	26
20. Przychody finansowe.....	26
21. Pozostałe koszty operacyjne	27
22. Koszty finansowe.....	27
23. Podatek dochodowy	27
24. Rzeczowe aktywa trwałe i aktywa przeznaczone do sprzedaży.....	28
25. Wartości niematerialne	30
26. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	31
27. Nieruchomości inwestycyjne.....	31
28. Udzielone pożyczki długoterminowe	31
29. Udziały i akcje	32
30. Należności handlowe oraz pozostałe należności	33
31. Zapasy	34
32. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	34
33. Zarządzanie ryzykiem finansowym	34
Czynniki ryzyka finansowego	34
Ryzyko rynkowe	35
Ryzyko kredytowe.....	35
Ryzyko utraty płynności	35
34. Zarządzanie kapitałem.....	35
35. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych	36
36. Kapitał własny	36
37. Zobowiązania krótkoterminowe	38
38. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych.....	39
39. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia.....	39
40. Działalność w trakcie zaniechania.	40

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2023 ROKU**

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

41. Zobowiązania finansowe	40
Kredyty bankowe	40
Zobowiązania z tytułu leasingu	41
Pożyczki otrzymane	41
42. Pozycje warunkowe	42
43. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	42
44. Koszty wynagrodzeń Zarządu jednostki dominującej i Spółek zależnych.....	43
45. Informacje o transakcjach z udziałem Członków Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej i jednostek zależnych.....	43
46. Instrumenty finansowe.....	44
47. Zdarzenia po dacie bilansowej.....	45
48. Informacje o umowie z biegłym rewidentem lub firmą audytorską.....	46
49. Sprawy sporne i sądowe.....	47
50. Pozostałe informacje	50

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Wyszczególnienie	Nr noty	12 miesięcy zakończonych 31.12.2023 roku	12 miesięcy zakończonych 31.12.2022 roku
Działalność kontynuowana			
Przychody netto ze sprzedaży	17	1 603 339,02	48 678 712,10
Koszty działalności operacyjnej	18	1 091 987,38	38 848 276,61
Zysk/strata brutto ze sprzedaży		511 351,64	9 830 435,49
Pozostałe przychody operacyjne	19	10 352 471,20	1 223 437,70
Koszty zarządu	18	3 310 216,55	4 356 856,57
Koszty sprzedaży	18	20 000,00	1 930,00
Pozostałe koszty operacyjne	21	780 502,15	1 977 788,69
Zysk/strata z działalności operacyjnej		6 753 104,14	4 717 297,93
Zysk/strata ze zbycia udziałów w jednostkach zależnych		0,00	0,00
Przychody finansowe	20	8 081 211,38	2 288 997,69
Koszty finansowe	22	107 307,76	558 698,81
Odpis wartości firmy		0,00	0,00
Zysk/strata przed opodatkowaniem		14 727 007,76	6 447 596,81
Podatek dochodowy	23	75 703,43	1 139 769,57
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej		14 651 304,33	5 307 827,24
Działalność niekontynuowana			
Zysk/strata netto z działalności niekontynuowanej		0,00	0,00
Zysk/strata netto roku obrotowego		14 651 304,33	5 307 827,24
Właścicielom podmiotu dominującego		14 651 304,33	5 307 827,24
Udziałowcom niekontrolującym		0,00	0,00

Zysk/strata netto na jedną akcję

Zysk/strata netto na jedną akcję		2,09	0,76
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej		2,09	0,76
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej		0,00	0,00
Rozwodniony zysk/strata netto na jedną akcję		2,09	0,76
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej		2,09	0,76
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej		0,00	0,00

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2023 ROKU

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

		12 miesięcy zakończonych 31.12.2023 roku	12 miesięcy zakończonych 31.12.2022 roku
Zysk/strata netto roku obrotowego		14 651 304,33	5 307 827,24
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		14 651 304,33	5 307 827,24
Właścicielom podmiotu dominującego		14 651 304,33	5 307 827,24
Udziałowcom niekontrolującym		0,00	0,00

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2023 ROKU

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2023 roku	Stan na 31.12.2022 roku
AKTYWA TRWAŁE		1 937 627,18	1 805 407,80
Rzeczowe aktywa trwałe	24	272 839,60	502 049,38
Wartości niematerialne	25	0,00	5 041,71
Wartość firmy	-	0,00	0,00
Nieruchomości inwestycyjne	27	242 611,84	616 331,84
Udziały i akcje	29	80 000,00	30 000,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	28	790 657,94	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23	551 517,80	651 984,87
AKTYWA OBROTOWE		17 777 843,27	23 315 916,26
AKTYWA OBROTOWE INNE NIŻ AKTYWA PRZENACZONE DO SPRZEDAŻY		17 777 843,27	23 315 916,26
Zapasy	31	16 308 057,60	14 877 251,09
Należności handlowe	30	630,82	93 627,20
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	35 914,96	82 877,95
Udzielone pożyczki krótkoterminowe		0,00	0,00
Pozostałe należności	30	400 545,52	906 806,05
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	32	1 032 694,37	7 355 353,97
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	24	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		19 715 470,45	25 121 324,06

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2023 ROKU

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

PASYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2023 roku	Stan na 31.12.2022 roku
KAPITAŁ WŁASNY		10 656 259,19	-3 995 045,14
KAPITAŁ WŁASNY PRZYPADAJĄCY JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ		10 656 259,19	-3 995 045,14
Kapitał podstawowy	36	701 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	36	28 263 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane	36	-18 309 005,71	-32 960 310,04
Udziały niekontrolujące		0,00	0,00
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		9 059 211,26	29 116 369,20
Zobowiązania długoterminowe		19 036,30	3 843 341,15
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	38	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	41	0,00	78 286,09
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	41	0,00	3 721 255,10
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23	19 036,30	43 799,96
Zobowiązania krótkoterminowe		9 040 174,96	25 273 028,05
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży		9 040 174,96	25 273 028,05
Zobowiązania handlowe	37	1 962 040,02	17 408 301,14
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	41	78 286,10	185 655,17
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	41	0,00	1 433 338,69
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	37	0,00	219 431,00
Pozostałe zobowiązania	37	1 967 450,23	789 475,21
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	38	71 216,47	61 478,34
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	39	4 961 182,14	5 175 348,50
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży		0,00	0,00
SUMA PASYWÓW		19 715 470,45	25 121 324,06

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 PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	12 miesięcy zakończonych 31.12.2023 roku	12 miesięcy zakończonych 31.12.2022 roku
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-3 950 410,04	14 201 624,25
Zysk przed opodatkowaniem	14 727 007,76	6 447 596,81
Korekty	-18 443 500,80	8 263 959,44
Amortyzacja	176 652,23	181 910,42
Odpis wartości firmy	0,00	0,00
Przychody odsetkowe	-45 657,93	0,00
Koszty odsetkowe	16 611,78	390 125,73
Wynik z działalności inwestycyjnej	371 156,66	-33 887,36
Zmiana stanu rezerw	-204 428,23	-1 648 391,63
Zmiana stanu zapasów	-2 812 920,33	29 081 527,98
Zmiana stanu należności	2 042 819,70	8 429 627,41
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-406 094,12	-26 170 184,73
Zyski z umorzenia zobowiązań objętych postępowaniem układowym	-17 581 640,56	0,00
Inne korekty	0,00	-1 966 768,38
Zapłacony podatek dochodowy (zwrot), zaliczony do działalności operacyjnej	-233 917,00	-509 932,00
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-734 837,40	40 000,00
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	60 162,60	40 000,00
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-50 000,00	0,00
Udzielenie pożyczek	-745 000,00	0,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-1 637 412,16	-14 878 830,60
Kredyty i pożyczki udzielone	0,00	0,00
Spłaty kredytów i pożyczek	-1 435 145,22	-12 220 833,95
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-185 655,16	-63 487,23
Odsetki zapłacone	-16 611,78	-2 594 509,42
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed wpływem różnic kursowych)	-6 322 659,60	-637 206,35
zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-6 322 659,60	-637 206,35
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7 355 353,97	7 992 560,32
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 032 694,37	7 355 353,97

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2023 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 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

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2023 roku	701 600,00	28 263 664,90	-32 960 310,04	-3 995 045,14	0,00	-3 995 045,14
Zmiany kapitału własnego	0,00	0,00	14 651 304,33	14 651 304,33	0,00	14 651 304,33
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	14 651 304,33	14 651 304,33	0,00	14 651 304,33
Wynik netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	0,00	0,00	14 651 304,33	14 651 304,33	0,00	14 651 304,33
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na dzień 31 grudnia 2023 roku	701 600,00	28 263 664,90	-18 309 005,71	10 656 259,19	0,00	10 656 259,19

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 Raławickie 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 Raławickie 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 2023 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) WRP Inwestycje Spółka z o.o. (dawniej: Węgli Retail Park Spółka z o.o.) w Lublinie, której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Spółka 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 31.12.2023 roku	Udział bezpośredni i pośredni w kapitale podstawowym na dzień 31.12.2023 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
WRP Inwestycje Spółka z o.o. (dawniej: Węgli Retail Park Spółka z o.o.)	100,00%	-	pośrednio

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na 31 grudnia 2022 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 2023 roku skład Zarządu „INTERBUD-LUBLIN” SA przedstawiał się następująco:

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

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

Rada Nadzorcza

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

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

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

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

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

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

5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Jednostki dominującej w dniu 17 kwietnia 2024 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. W ocenie zarządu jednostki dominującej zdarzenia te jednak pozostają bez wpływu na sytuację Grupy Kapitałowej i nie wymagają dodatkowych ujawnień w niniejszym sprawozdaniu.

Sytuacja związana ze wzrostem inflacji i stóp procentowych.

Zarząd jednostki dominującej nie identyfikuje znaczącego wpływu zmian 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”), które weszły w życie do końca 2023 roku. Zastosowano wszystkie obowiązujące na dzień kończący rok obrotowy MSSF zgodnie z datą wejścia ich w życie, określoną w tych MSSF.

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

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 przyjętymi i stosowanymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej emitenta na 31 grudnia 2023, jej wynik finansowy i przepływy pieniężne zrealizowane w całym roku obrotowym oraz w analogicznym dniu i okresie trwania poprzedniego roku obrotowego. Sprawozdanie z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

8. Założenie kontynuowania działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 i na dzień 31 grudnia 2023 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, Grupy II i sześć z ośmiu rat wierzytelności Grupy III. Zarząd uznaje, że warunki postępowania układowego zostaną w całości wypełnione przez spółkę i nie tworzy ono zagrożenia dla utrzymania zdolności spółki a zarazem Grupy Kapitałowej do kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć najbliższej przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego zarząd nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę Kapitałową.

Informacja o planowanych inwestycjach.

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

Spółka posiada na dzień sporządzenia sprawozdania złożone 2 wnioski o pozwolenie na budowę dla 2 inwestycji planowanym do realizacji, tj. pierwszej w Warszawie przy ul. Konduktorskiej i drugiej w Lublinie 4 etap Osiedla Lotników. Na obie inwestycje Grupa Kapitałowa INTERBUD LUBLIN planuje uzyskać pozwolenie na budowę na przełomie 2 i 3 kwartału

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

2024r. Spółka zamierza powyższe 2 projekty rozpocząć z punktu widzenia prac budowlanych na przełomie 3 i 4 kwartału 2024r. Projekt Konduktorska zakłada realizację 23 mieszkań o łącznej PUM 1127m² i zakłada rozliczenie projektu na przełomie roku 2025 i 2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. W roku 2023 nie wystąpiło nabycie jednostek zależnych. 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 %

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

- 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 lub zostaje zakwalifikowany do przeznaczonego do zbycia zgodnie z MSSF 5. 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.

Wartość początkowa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest w cenie nabycia lub w koszcie wytworzenia.

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

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

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

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

Aktywa finansowe

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

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują:

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

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

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

W momencie początkowego ujęcia Spółka wycenia składnik aktywów finansowych podlegający klasyfikacji dla potrzeb wyceny w jego wartości godziwej.

Wyjątkiem od tej zasady są należności z tytułu dostaw i usług bez istotnego komponentu finansowego, które wyceniane są w cenie transakcyjnej.

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

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.

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

W momencie sprzedaży zapasów wartość bilansowa tych zapasów jest ujęta jako koszt okresu, w którym ujmowane są odnośne przychody z tytułu sprzedaży. Kwota odpisów wartości zapasów do poziomu wartości ceny netto możliwej do uzyskania oraz straty w zapasach są ujmowane jako koszt okresu, w którym odpis lub straty miały miejsce. Na dzień bilansowy zapasami Grupy kapitałowej są działki przeznaczone pod działalność deweloperską oraz nakłady poniesione na nowe projekty. Spółka jako towary wykazuje działki przeznaczone do działalności deweloperskiej w cenie nabycia. Wybudowane mieszkania w trakcie budowy wraz z gruntem wykazywane są jako produkcja w toku, a gotowe mieszkania jako wyroby gotowe wraz z gruntem wykazuje się w koszcie wytworzenia.

Odpisy aktualizujące zapasy

Kwotę odpisów wartości zapasów do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania, a także odpisy z tytułu zalegania w magazynach oraz wszelkie straty w zapasach ujmuje się jako koszt okresu, w którym odpis miał miejsce w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana średnia cena sprzedaży wyliczona na podstawie transakcji dokonanych w ostatnich trzech miesiącach.

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

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

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.

Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

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

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

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

Zobowiązania objęte postępowaniem układowym

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Łączna kwota zysków z tytułu umorzenia części zobowiązań objętych postępowaniem układowym, jaka została ujęta w skonsolidowanym zysku 2023 r. wyniosła **17 581 640,56 zł**. W pozostałych przychodach operacyjnych ujęto kwotę **9 675 461,72 zł** i dotyczy ona umorzenia zobowiązań niefinansowych, zaś w przychodach finansowych ujęto kwotę **7 906 178,84 zł** i kwota ta dotyczy umorzenia kredytów i odsetek od zobowiązań finansowych.

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

Szczegółowe informacje dotyczące kwot rozliczonych zobowiązań zostały opisane w punkcie 34 i 38 niniejszego sprawozdania, tj.:

- a) punkt 34 – umorzone zobowiązania z tytułu dostaw i usług (zobowiązanie w części kapitałowej i odsetkowej) wynosi 13 862 191,99 zł,
- b) punkt 38 – umorzone kredyty – wynosi 3 719 448,57 zł.

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.

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 rezerw na świadczenia pracownicze, w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe. Stopa służąca dyskontowaniu rezerw długoterminowych ustalana jest na rentowności obligacji. Spółka aktualnie tworzy rezerwy na infrastrukturę budynków mieszkalnych, na koszty budów wg harmonogramów i budżetów, na odprawy emerytalne i rentowe, na niewykorzystane urlopy wypoczynkowe wraz z narzutami na ZUS.

Ze względu na niewielki poziom zatrudnienia zrezygnowano z usług aktuarialnego 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. Przychody ze sprzedaży usług ujmowane są w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia

Do kosztów (w ramach podstawowej działalności operacyjnej) zalicza się koszty, które dotyczą działalności zasadniczej,

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

tj. działalności, do prowadzenia której Spółki Grupy Kapitałowej a zostały powołane, które są powtarzalne i nie mają charakteru incydentalnego

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

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

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

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

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

Odwrócenie straty z tytułu utraty wartości instrumentów finansowych

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

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

Grupa Kapitałowa ewidencjonuje koszty w układzie kalkulacyjnym i rodzajowym. 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 rozliczanymi 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.

Bieżący podatek dochodowy jest to kwota ustalona na podstawie przepisów podatkowych, która jest naliczona od dochodu do opodatkowania za dany okres i ujmuje się jako zobowiązanie w kwocie, w jakiej nie został zapłacony lub należność, jeśli kwota dotychczas zapłacona z tytułu bieżącego podatku dochodowego przekracza kwotę do zapłaty.

Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego traktowane są w całości jako długoterminowe i nie podlegają dyskontowaniu oraz podlegają kompensacie w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jeżeli istnieje możliwość do

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

wygekwowania tytuł prawny do przeprowadzania kompensat ujmowanych kwot oraz dotyczą podatku dochodowego nałożonego przez tę samą władzę podatkową na tego samego podatnika.

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

W zakresie dotyczącym operacji rozliczanych bezpośrednio z kapitałem własnym aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się w kapitale własnym.

Zmiany zasad rachunkowości, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

Zmiany zasad rachunkowości dokonuje się tylko wówczas, gdy:

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

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

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

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

Sprawozdania finansowe

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

Składniki środków pieniężnych wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i w sprawozdaniu z sytuacji finansowej są tożsame.

Otrzymane odsetki z tytułu udzielonych pożyczek, wykazuje w przepływach z działalności inwestycyjnej, pozostałe otrzymane odsetki wykazuje w przepływach z działalności operacyjnej. Zapłacone odsetki i prowizje z tytułu pożyczek oraz leasingu wykazuje w przepływach z działalności finansowej, pozostałe zapłacone odsetki wykazuje w przepływach z działalności operacyjnej. Wydatki z tytułu opłat leasingowych dotyczących leasingów krótkoterminowych i niskocennych oraz zmiennych opłat leasingowych nieuwzględnionych w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu prezentuje w działalności operacyjnej.

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

Aktywa z tytułu podatku odroczonego

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

Wycena zapasów

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

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

12. Sezonowość działalności

Sezonowość ma znaczący wpływ na czas i terminowość robót budowlanych. Dla „INTERBUD-LUBLIN” SA mimo zmiany

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

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 2023 roku

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają po raz pierwszy zastosowanie w 2023 roku, to:

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

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2023 roku, nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe oraz Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie oraz Zobowiązania długoterminowe powiązane z warunkami (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz 15 lipca 2020 roku oraz 31 października 2022 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 16 Leasing: Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (opublikowano dnia 22 września 2022 roku) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiany do MSR 7: Sprawozdanie z przepływów pieniężnych i MSSF 7: Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji: Umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców (opublikowano dnia 25 maja 2023 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 lub później;

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

- Zmiany do MSR 21: Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Brak możliwości wymiany walut (opublikowano dnia 15 sierpnia 2023 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską. Zmiany nie mają istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie Spółki.

Według szacunków Grupy Kapitałowej, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy

Jednostka dominująca nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

15. Wpływ zmian klimatu

Z uwagi na fakt, że Spółki tworzące Grupę Kapitałową prowadzą działalność biznesową w branży deweloperskiej, mają mały ograniczony wpływ na środowisko. Z tego samego powodu zmiany klimatyczne nie wpływają istotnie na działalność Spółek tworzących Grupę Kapitałową.

Zmiany klimatyczne mogą wpłynąć na funkcjonowanie Spółkach w następujących obszarach:

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

Funkcjonowanie Spółek tworzących Grupę Kapitałową może natomiast wpływać na zmiany klimatyczne w następujących obszarach:

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

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

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

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

Zmiany nie mają istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie Grupy Kapitałowej.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2023 ROKU

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

16. 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	
WRP Inwestycje Spółka z o.o. (dawniej: 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 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku żadna ze spółek Grupy nie prowadziła działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego.

Segment	Deweloperski		Pozostałe	
	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022
Za okres				
Przychody ze sprzedaży	1 247 213,60	24 741 049,91	164 721,70	1 261 583,11
Koszty wytworzenia	849 060,55	18 869 471,58	60 000,00	1 034 746,37
Wynik segmentu	398 153,05	5 871 578,33	104 721,70	226 836,74

Segment	Sprzedaż towarów		Razem	
	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022
Za okres				
Przychody ze sprzedaży	191 403,72	22 676 079,08	1 603 339,02	48 678 712,10
Koszty wytworzenia/wartość sprzedanych towarów	182 926,83	18 944 058,65	1 091 987,38	38 848 276,61
Wynik segmentu	8 476,89	3 732 020,43	511 351,64	9 830 435,49

17. Przychody ze sprzedaży

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku
Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	1 247 213,60	24 741 049,91
Przychody ze sprzedaży towarów	191 403,72	22 676 079,08
Przychody ze sprzedaży usług	164 721,70	1 261 583,11
Razem przychody ze sprzedaży	1 603 339,02	48 678 712,10

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2023 ROKU

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

18. Koszty działalności operacyjnej

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku
Amortyzacja	176 652,23	181 910,42
Wynagrodzenia	1 662 411,34	1 804 378,04
Ubezpieczenia społeczne i inne koszty pracownicze	139 322,45	164 288,39
Zużycie materiałów i energii	2 146 717,13	126 297,14
Opłaty i podatki	92 217,98	66 365,55
Usługi obce	2 075 993,48	5 824 152,30
Inne koszty operacyjne	52 263,42	40 644,33
Wartość sprzedanych towarów	182 926,83	17 397 051,79
Razem	6 528 504,86	25 605 087,96
Zmiana stanu produktów	1 923 374,10	-18 592 027,10
Koszt własny sprzedanych produktów	4 422 203,93	43 207 063,18
Koszty zarządu	3 310 216,55	4 356 856,57
Koszty sprzedaży	20 000,00	1 930,00
Koszty działalności operacyjnej	1 091 987,38	38 848 276,61
w tym: działalność niekontynuowana	0,00	0,00

19. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku
Zysk ze zbycia majątku trwałego i wyposażenia	2 563,34	33 887,36
Zyski z tytułu umorzenia części zobowiązań objętych postępowaniem układowym	9 675 461,72	0,00
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	574 110,10	836 388,22
Rozwiązanie rezerw	13 994,00	0,00
Pozostałe	86 342,03	353 162,11
Razem pozostałe przychody operacyjne	10 352 471,19	1 223 437,69

20. Przychody finansowe

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2023 roku	Okres zakończony 31.12.2022 roku
Odsetki w tym:	161 157,73	282 375,11
- odsetki od pożyczek	92 158,56	31 435,66
- odsetki od lokat i rachunku bieżącego	68 979,73	224 145,62
- odsetki naliczone kontrahentom	19,44	26 793,83
Zyski z tytułu umorzenia części zobowiązań objętych postępowaniem układowym	7 906 178,84	1 966 768,38
Pozostałe przychody finansowe	13 874,81	39 854,16
Razem przychody finansowe	8 081 211,38	2 288 997,69

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2023 ROKU

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

21. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2023 roku	Okres zakończony 31.12.2022 roku
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	285 720,00	0,00
Naliczone kary	0,00	1 980,84
Oplaty skarbowe, koszty egzekucyjne i procesowe	24 503,33	157 470,77
Aktualizacja aktywów niefinansowych, w tym:	39 358,32	116 980,78
- odpisy aktualizujące należności	39 358,32	9 850,04
- odpisy aktualizujące zapasy	0,00	107 130,74
Koszty zawartych porozumień	0,00	55 418,00
Rezerwy na roszczenia i sprawy sądowe	0,00	280 031,28
Usterki	344 816,99	32 210,86
Pozostałe	86 102,85	1 333 696,16
Razem pozostałe koszty operacyjne	780 502,15	1 977 788,69

22. Koszty finansowe

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2023 roku	Okres zakończony 31.12.2022 roku
Odsetki i prowizje, w tym:	48 350,19	506 694,77
od kredytów bankowych	0,00	5 595,59
od leasingu	16 611,78	20 295,62
wobec kontrahentów	21,04	61 519,54
od pożyczek	27 788,17	401 642,09
pozostałe, w tym budżetowe	3 929,20	17 641,93
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym	32 586,70	26 024,88
Pozostałe koszty finansowe	26 370,87	25 979,16
Razem koszty finansowe	107 307,76	558 698,81

23. Podatek dochodowy

Zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce stawka podatkowa obowiązująca w latach 2023 i 2022 wynosi 19%. Elementy podatku dochodowego przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2023 roku	Okres zakończony 31.12.2022 roku
Podatek dochodowy bieżący	0,00	729 363,00
Podatek odroczony	75 703,43	410 406,57
Razem	75 703,43	1 139 769,57

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:

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2023 ROKU

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

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2022 roku	Podatek odroczony na 31.12.2022 roku	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2022 roku	Podatek odroczony na 31.12.2022 roku
Aktywa na odroczony podatek	2 902 712,49	551 517,79	3 431 477,86	651 984,87
Rezerwa na badanie sprawozdania	43 940,00	8 348,59	23 636,00	4 490,80
Rezerwa na świadczenia pracownicze	71 216,47	13 531,14	52 895,00	10 050,05
Rezerwy na zobowiązania	283 762,08	53 915,10	447 490,59	85 025,20
Odpisy aktualizujące aktywa	19 320,00	3 671,58	25 759,00	4 894,41
Zobowiązania z tytułu leasingu	82 250,35	15 629,49	263 941,26	50 150,76
Zapasy	2 402 223,59	456 421,90	2 617 756,01	497 373,65
Rezerwy na odroczony podatek	100 188,15	19 036,30	230 522,79	43 799,96
Środki trwale w leasingu	94 503,70	17 955,70	230 522,79	43 799,96
Inne	5 684,45	1 080,01	0,00	0,00

Zmiany stanu aktywów i rezerw, ujęte w wyniku finansowym za lata 2023 i 2022 przedstawiają poniższe tabele:

Wyszczególnienie	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku	Zmiana 01.01.2023-31.12.2023 roku
Aktywa na odroczony podatek	551 517,79	651 984,87	100 467,08
Rezerwa na podatek odroczony	19 036,30	43 799,96	-24 763,66
Razem podatek odroczony			75 703,43
Podatek bieżący			0,00
Razem podatek dochodowy			75 703,43

Wyszczególnienie	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku	Zmiana 01.01.2022-31.12.2022 roku
Aktywa na odroczony podatek	651 984,87	1 087 420,18	435 435,31
Rezerwa na podatek odroczony	43 799,96	68 828,70	-25 028,74
Razem podatek odroczony			410 406,57
Podatek bieżący			729 363,00
Razem podatek dochodowy			1 139 769,57

24. Rzeczowe aktywa trwale i aktywa przeznaczone do sprzedaży

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

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwale w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na dzień 01.01.2023 roku	0,00	232 331,95	74 501,75	754 664,13	62 392,74	0,00	1 123 890,57
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	95 998,78	0,00	0,00	95 998,78
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	95 998,78	0,00	0,00	95 998,78
-	przyjęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2023 ROKU

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

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
4	Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2023 roku	0,00	232 331,95	74 501,75	658 665,35	62 392,74	0,00	1 027 891,79
5	Stan na dzień 01.01.2023 roku	0,00	40 658,10	74 501,75	452 142,26	54 539,08	0,00	621 841,19
6	Zwiększenia:	0,00	23 233,20	0,00	146 133,42	2 243,90	0,00	171 610,52
-	amortyzacja za okres	0,00	23 233,20	0,00	146 133,42	2 243,90	0,00	171 610,52
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	38 399,52	0,00	0,00	38 399,52
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	38 399,52	0,00	0,00	38 399,52
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2023 roku	0,00	63 891,30	74 501,75	559 876,16	56 782,98	0,00	755 052,19
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na dzień 01.01.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto								
13	Stan na dzień 01.01.2023 roku	0,00	191 673,85	0,00	302 521,87	7 853,66	0,00	502 049,38
14	Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2023 roku	0,00	168 440,65	0,00	98 789,19	5 609,76	0,00	272 839,60

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
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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2023 ROKU

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

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
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
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 31.12.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto								
13	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	214 907,05	0,00	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

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.

25. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne w 2023 roku przedstawia poniższa tabela:

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2023 ROKU

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

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
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

26. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Grupa nie posiada inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.

27. 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 2023 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2022 roku
Stan na początek okresu	616 331,84	209 693,64
Przekwalifikowanie nieruchomości na zapasy	0,00	412 750,84
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	373 720,00	6 112,64
Stan na koniec okresu	242 611,84	616 331,84

Na nieruchomościach inwestycyjnych ustanowiono zabezpieczenia kredytów. Szczegóły zawarto w nocie 41.

28. Udzielone pożyczki długoterminowe

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN posiadała należności z tytułu udzielenia pożyczek. Zestawienie kwot pożyczek udzielonych przedstawia poniższa tabela:

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2023 ROKU

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

Pożyczkobiorca	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Zmiana	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Termin spłaty
Zacisze Wilanów Spółka z o.o. w Warszawie	0,00	789 904,12	789 904,12	30-06-2025
- kapitał	0,00	745 000,00	745 000,00	
- odsetki	0,00	44 904,12	44 904,12	
Razem	0,00	789 904,12	789 904,12	

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

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

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

29. Udziały i akcje

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Grupa Kapitałowa posiada udziały i akcje w niżej wyszczególnionych spółkach:

Wyszczególnienie	Wartość inwestycji brutto	Odpis aktualizujący	Wartość inwestycji netto
Lubelski Rynek Hurtowy SA	30 000,00	0,00	30 000,00
Wschodnie Konsorcjum Budowlane SA	10 000,00	10 000,00	0,00
Zacisze Wilanów Spółka z o.o.	50 000,00	0,00	50 000,00
Razem udziały i akcje w pozostałych jednostkach	90 000,00	10 000,00	80 000,00

Lubelski Rynek Hurtowy SA

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

Wschodnie Konsorcjum Budowlane SA

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

Zacisze Wilanów Spółka z o.o.

W dniu 31 marca 2023 r. Interbud Lublin S.A. zawarła ze spółką Besim Group sp. z o.o. umowę polegającą na nabyciu ok. 5% udziałów w spółce prowadzącej działalność deweloperską Zacisze Wilanów Spółka z o.o. w Warszawie. Spółka ta nie jest powiązana kapitałowo ani osobowo z „INTERBUD-LUBLIN” SA ani też żadną Spółką wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej.

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

30. Należności handlowe oraz pozostałe należności

Należności handlowe oraz pozostałe należności obejmują następujące pozycje:

Należności krótkoterminowe	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku
Należności handlowe	630,82	93 627,20
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00
Pozostałe należności	400 545,52	906 806,05
- Podatek VAT	277 714,86	731 749,58
- Zaliczki	1 500,00	0,00
- Pozostałe	121 330,66	175 056,47
Należności netto	401 176,34	1 000 433,25
Należności brutto	1 736 939,09	7 757 423,20
Odpisy aktualizujące	1 299 847,79	6 756 989,97

Jednostka dominująca w oddzielnej pozycji sprawozdania prezentuje rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne. Zaprezentowane kwoty dotyczą kosztów poniesionych w 2023 roku, dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych.

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności przedstawia poniższa tabela:

Odpisy aktualizujące należności	Zmiany za 12 miesięcy 2023 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2022 roku
Stan na początek roku	6 756 989,97	6 948 486,44
Utworzone	32 934,16	839 804,77
Spisane należności w ciężar odpisu	5 098 893,07	944 175,82
Rozwiązane	391 183,27	87 125,42
Stan na koniec roku	1 299 847,79	6 756 989,97

Podział należności handlowych ze względu na termin zapadalności:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku
Kwota ogółem, w tym:	630,82	93 627,20
B. Terminowe, w tym:	630,82	57 266,74
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	630,82	15 666,74
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	41 600,00
- wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00
- wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00
- wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	36 360,46
- przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	36 360,46
- 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 2023 ROKU

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

31. Zapasy

Na pozycję zapasów składają się następujące tytuły:

Zapasy	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku
Produkcja w toku	3 410 696,78	722 925,76
Produkty gotowe	124 182,89	973 243,44
Towary	12 773 177,93	13 181 081,89
RAZEM	16 308 057,60	14 877 251,09

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

Odpisy aktualizujące zapasy	Zmiany za 12 miesięcy 2023 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2022 roku
Stan początkowy	215 532,42	215 532,42
Utworzenie odpisu	0,00	0,00
Wykorzystanie odpisu	32 605,59	0,00
Rozwiązanie odpisu	182 926,83	0,00
Stan końcowy	0,00	215 532,42

32. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują następujące pozycje:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku
Gotówka w kasie i na rachunkach bieżących	375 679,76	7 336 462,29
Lokaty krótkoterminowe i środki zastrzeżone	657 014,61	18 891,68
-w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	720 954,61	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	1 032 694,37	7 355 353,97

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, to środki zgromadzone na rachunku powierniczym w ramach inwestycji deweloperskiej realizowanej przez Interbud Construction Sp. z o.o.

33. 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,

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

Ryzyko kredytoweRyzyko 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 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
wskaźnik płynności bieżącej	1,97	0,92
wskaźnik szybkiej płynności	0,16	0,33
wskaźnik płynności gotówkowej	0,11	0,29

34. 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 2023 ROKU

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

Wskaźniki zadłużenia przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31 grudnia 2023 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2022 roku
Zobowiązania ogółem [1]	4 078 992,81	20 097 679,55
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty [2]	-1 032 694,37	-7 355 353,97
Zadłużenie netto [1] – [2] = [3]	3 046 298,44	12 742 325,58
Kapitały własny ogółem [4]	10 656 259,19	-3 995 045,14
Kapitał ogółem [3] + [4] = [5]	13 702 557,63	8 747 280,44
Wskaźnik zadłużenia [3] / [5]	22,23%	145,67%

35. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych

Na dzień 31 grudnia 2023 roku, jak również na 31 grudnia 2022 roku 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.

36. Kapitał własny

Wyszczególnienie	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy większościowych	10 656 259,19	-3 995 045,14
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	-18 309 005,71	-32 960 310,04

Kapitał podstawowy

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

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2023 ROKU

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

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%

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nastąpiły istotne zmiany w wartości kapitału akcyjnego Spółki oraz zmiany w stanie akcjonariatu.

Poniższa tabela przedstawia stan akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania:

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

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

37. Zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku
1. Zobowiązania handlowe	1 962 040,02	17 408 301,14
2. Razem zobowiązania finansowe, w tym:	78 286,10	1 618 993,86
- z tytułu leasingu	78 286,10	185 655,17
- z tytułu krótkoterminowych kredytów bankowych	0,00	788 173,69
- z tytułu krótkoterminowych pożyczek	0,00	645 165,00
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	0,00	219 431,00
4. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	1 967 450,22	789 475,21
Zobowiązania z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych	255 347,05	343 144,49
Zaliczki na dostawy	1 712 103,17	378 407,66
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0,00	67 923,06

Zobowiązania handlowe, z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych, zaliczki na dostawy oraz inne zobowiązania wg terminu płatności przedstawiają poniższe tabele:

Stan na 31.12.2023

Termin płatności	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania publiczno-prawne	Zaliczki na dostawy
Kwota ogółem, w tym:	1 962 040,02	255 347,05	1 712 103,17
B. Terminowe, w tym:	1 962 040,02	255 347,05	1 712 103,17
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	953 308,67	255 347,05	1 712 103,17
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	448 545,75	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	143 982,15	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	7 000,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie pow. 3 lat	409 203,45	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

Stan na 31.12.2022

Termin płatności	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	Zobowiązania publiczno-prawne	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 2023 ROKU

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

38. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

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

Wykaz zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych w 2023 roku:

Lp.	Tytuł	Rezerwa na odprawy emerytalne i rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
1	Bilans otwarcia 01.01.2023 roku	0,00	61 478,34	61 478,34
2	Utworzenie rezerw	0,00	10 015,32	10 015,32
3	Rozwiązanie rezerw	0,00	0,00	0,00
4	Wykorzystanie rezerw	0,00	277,19	277,19
5	Bilans zamknięcia 31.12.2023 roku, w tym:	0,00	71 216,47	71 216,47
	- krótkoterminowe	0,00	62 910,26	62 910,26
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00

Wykaz zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych w 2022 roku:

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

39. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia

Zmiany w stanie rezerw na zobowiązania w 2023 roku przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2023 roku	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na dzień 31.12.2023 roku
Rezerwa na sprawy sporne	4 629 073,00	0,00	0,00	0,00	4 629 073,00
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	497 383,13	0,00	0,00	209 213,99	288 169,14
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	32 220,00	43 940,00	0,00	32 220,00	43 940,00
Pozostałe rezerwy	16 672,37	0,00	6 439,06	10 233,31	0,00
Razem	5 175 348,50	43 940,00	6 439,06	251 667,30	4 961 182,14

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

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2022 roku	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	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 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

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

40. 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.

41. Zobowiązania finansowe**Kredyty bankowe**

Poniższe tabele przedstawiają zmiany poszczególnych kredytów w 2023 roku i w 2022 roku z podziałem na długoterminowe i krótkoterminowe.

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

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

Zestawienie kredytów z opisem zabezpieczeń**Nr 1**

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

data umowy: **28.07.2011** roku

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

Zobowiązanie kredytowe zostało objęte postępowaniem układowym. Bank jest ujęty w spisie wierzycieli w Grupie II. Do chwili publikacji niniejszego sprawozdania wszystkie raty wierzytelności zostały spłacone.

Zabezpieczenia

1. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy w Banku BPS SA Oddziale w Lublinie.
2. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
3. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji wystawione w trybie art. 97 Prawa bankowego.

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

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

Nr 3Bank: **Alior Bank SA**, Nr umowy: **U0002480767613**, data umowy: **29.11.2013 roku**.Rodzaj kredytu: **Nieodnawialny**, Kwota przyznana: **3.000.000,00 zł**

Do zapłaty na rzecz Alior Bank SA jest kwota 360.322,57 zł. Pozostała kwota w wysokości 540.483,82 zł została pobrana przez Bank z zabezpieczenia udzielonego przez BGK. Łączne zobowiązanie kredytowe zostało objęte postępowaniem układowym. Bank Alior i BGK jest ujęty w spisie wierzycieli w Grupie II. Do chwili publikacji niniejszego sprawozdania wszystkie raty wierzycielności zostały spłacone.

Zabezpieczenia

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

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

Zobowiązania z tytułu leasingu

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

Zobowiązania leasingowe	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku
Długoterminowe	0,00	78 286,09
Krótkoterminowe	78 286,10	185 655,17
Razem	78 286,10	263 941,26

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

Wyszczególnienie	01.01.2023-31.12.2023 roku	01.01.2022-31.12.2022 roku
Stan na początek roku	263 941,26	327 428,49
Zawarcie nowych umów leasingu	0,00	0,00
Spłaty rat leasingowych	185 655,16	63 487,23
Stan na koniec okresu	78 286,10	263 941,26

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. Pożyczka została całkowicie uregulowana w sierpniu 2023 roku.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2023 ROKU

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

Zobowiązania finansowe wg terminu płatności na dzień 31.12.2023 roku

Termin płatności	Zobowiązania kredy- towe	Zobowiązania z tytułu pożyczek	Zobowiązania z tytułu umów leasingu
Kwota ogółem, w tym:	0,00	0,00	78 286,10
B. Terminowe, w tym:	0,00	0,00	78 286,10
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	0,00	0,00	78 286,10
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

Zobowiązania finansowe wg terminu płatności na dzień 31.12.2022 roku

Termin płatności	Zobowiązania kredy- towe	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

42. Pozycje warunkowe

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN nie posiada zobowiązań warunkowych.

43. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W 2023 i w 2022 roku Grupa Kapitałowa dokonywała transakcji z podmiotami powiązanymi osobowo. Transakcje z podmiotami powiązanymi kapitałowo zostały wyłączone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2023 ROKU

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

Transakcje z podmiotami powiązаныmi osobowo:

01.01.2023 – 31.12.2023 roku

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

01.01.2022 – 31.12.2022

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

31.12.2023

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

31.12.2022

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

44. 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 INTERBUD-LUBLIN przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Za 12 miesięcy 2023 roku	Za 12 miesięcy 2022 roku
Zarząd jednostki dominującej	385 000,00	262 000,00
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	183 833,19	139 505,35
Komitet Audytu jednostki dominującej	2 750,00	2 550,00
Zarządy i Rady Nadzorcze jednostek zależnych	290 122,07	404 100,00
Razem	861 705,26	808 155,35

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

W roku 2023, podobnie jak w roku poprzednim jednostka dominująca oraz jednostki zależne nie zawierały żadnych transakcji z członkami Zarządów ani Rad Nadzorczych.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2023 ROKU

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

46. Instrumenty finansowe

Grupa posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Pożyczki udzielone długoterminowe	790 657,94	0,00	790 657,94	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 032 694,37	7 355 353,97	1 032 694,37	7 355 353,97
Należności handlowe	630,82	93 627,20	630,82	93 627,20

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Kredyty bankowe długoterminowe	0,00	3 721 255,10	0,00	3 721 255,10
Kredyty bankowe krótkoterminowe	0,00	788 173,69	0,00	788 173,69
Pożyczki otrzymane długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki otrzymane krótkoterminowe	0,00	645 165,00	0,00	645 165,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	0,00	78 286,09	0,00	78 286,09
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	78 286,10	185 655,17	78 286,10	185 655,17
Zobowiązania handlowe	1 962 040,02	17 408 301,14	1 962 040,02	17 408 301,14

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	92 158,56	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	68 979,73	0,00	0,00
Należności handlowe	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Kredyty bankowe	0,00	0,00	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	27 788,17	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	16 611,78	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	21,04	0,00

47. Zdarzenia po dacie bilansowej

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

W dniu 18 stycznia 2024 r. spółka zależna INTERBUD-CONSTRUCTION Sp. z o.o. podpisała z Bankiem Spółdzielczym Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku umowę kredytową na kwotę 1,5 mln zł z przeznaczeniem na bieżącą działalność Spółki Zależnej, a w szczególności na zakup nieruchomości będących w planach zabudowy Spółki Zależnej. Umowa kredytu przewiduje okres spłaty zadłużenia do dnia 31 grudnia 2025 r. Oprocentowanie kredytu zostało ustalone na poziomie WIBOR 3M powiększone o marżę Banku. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonego kredytu stanowi: weksel własny in blanco z deklaracją wystawiony przez Spółkę Zależną, oraz hipoteka umowna do kwoty 2,5 mln zł na nieruchomości będącej własnością spółki spoza Grupy Kapitałowej Interbud Lublin, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej z ww. nieruchomości na rzecz Banku oraz pełnomocnictwo do rachunków Spółki Zależnej prowadzonych przez Bank. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 3/2024.

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

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

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

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

1. Spółka zależna od Emitenta Apartments Inwestycje sp. z o.o. (Apartments Inwestycje) zawarła z Interbud Lublin S.A. (Sprzedający 1), umowę (Umowa 1) zakupu działki położonej w Lublinie (Nieruchomość I) o powierzchni ok. 0,075 ha za łączną cenę ok. 0,4 mln zł netto tj. 0,5 mln zł brutto, na której Apartments Inwestycje zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową [Inwestycja].
2. Dodatkowo Apartments Inwestycje zawarła z Interbud Construction sp. z o.o. (Sprzedający 2), umowę (Umowa 2) zakupu działki położonej w Lublinie (Nieruchomość II) o powierzchni ok. 0,16 ha za łączną cenę ok. 0,88 mln zł netto tj. 1,1 mln zł brutto, na której Apartments Inwestycje zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową [Inwestycja].

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

3. Jednocześnie spółka WRP Inwestycje sp. z o.o. (WRP Inwestycje, dawniej jako Węglin Retail Park sp. z o.o.) zawarła ze Sprzedającym 2, umowę (Umowa 3) zakupu 6 działek położonych w Lublinie (Nieruchomości III) o powierzchni łącznie ok. 0,5,67 ha za łączną cenę ok. 2,26 mln zł netto tj. 2,79 mln zł brutto, na której WRP Inwestycje zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową [Inwestycja].

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

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

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

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

W dniu 12 marca 2024 r. Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmiany Statutu Spółki, dokonanej na podstawie uchwały Zarządu Spółki nr 1/02/2024 z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki objętej protokołem notarialnym rep A nr 861/2024. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 18/2024.

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

48. Informacje o umowie z biegłym rewidentem lub firmą audytorską

W dniu 8 sierpnia 2022 roku Rada Nadzorcza jednostki dominującej w drodze uchwały 14/2022 dokonała wyboru firmy audytorskiej Mistery Auditor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Wiśniowa 40 lok. 5, 02 - 520 Warszawa. Wyboru firmy audytorskiej dokonano na okres 2022-2023 roku. Jednostka dominująca korzystała z usług tej firmy audytorskiej w zakresie rewizji finansowej za lata 2016-2021.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2023 ROKU

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

Wynagrodzenie dla biegłego rewidenta w 2023 i 2022 roku przedstawia poniższa tabela:

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

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

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.

49. 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 2023 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 Przemyślu Agnieszka Bandosz. Sygn. akt GKm 23/20	O zapłatę za faktury z tyt. umowy najmu lokali użytkowych	19.259,14	W dniu 01.04.2020 r. został skierowany wniosek o wszczęcie egzekucji na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Przemyślu, V Wydział Gospodarczy z dnia 21.11.2019 r. sygn. akt V GC 344/19 upr wraz z klauzulą wykonalności z dnia 19.02.2020 r. Komornik dokonał zajęcia rachunków bankowych. Egzekucja w toku.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2023 ROKU

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

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.	<p>Waldemar Ka-bała Waled</p> <p><u>Pozwany:</u> „INTERBUD LU-BLIN” SA</p>	<p>Data wszczęcia postępowania:2014r.</p> <p>Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 540/14</p>	O zapłatę za usługi budowlane, przy ul. Relaksowej w Lublinie.	4.629.073,00	<p>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.</p> <p>Interbud-Lublin SA posiada utworzoną rezerwę na ewentualne zobowiązanie w związku z roszczeniem powoda.</p>
2.	<p>RWD Sp. z o.o.</p> <p><u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.</p>	<p>Data wszczęcia postępowania:2014r.</p> <p>Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 138/14.</p> <p>Sąd Apelacyjny w Lublinie I Wydział Cywilny I Aga 158/18</p>	O zapłatę kary umownej.	4.000.000,00	<p>Wydany wyrok Sądu I Instancji oddalający powództwo w całości i zasądający od powoda na rzecz pozwanego koszty postępowania.</p> <p>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.</p> <p>Wyrok jest prawomocny, jednakże został zaskarżony przez powoda skargą kasacyjną w zakresie, w jakim sąd oddalił apelację powoda od wyroku Sądu I Instancji i obciążył powoda kosztami procesu.</p> <p>W dniu 20 grudnia 2022 r. Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną wniesioną przez powoda i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5400, 00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. (Wyrok ten wpłynął do spółki</p>

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2023 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 sierpniu 2023 r.),
3.	<p>SLX sp. z o.o.</p> <p><u>Pozwani:</u></p> <p>1. UMCS, 2. „INTERBUD LUBLIN” SA 3. K2 Instalacje Sp. z o.o. – solidarnie.</p>	<p>Data wszczęcia postępowania: 06.2017</p> <p>Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 287/19</p>	O zapłatę za usługi budowlane.	278.120,00	<p>Złożono apelację przez stronę powodową, jak również zażalenie na koszty. Apelacja uwzględniona. Wyrok został uchylony. Odroczone sprawę 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 SA złożyła wnioski o uzasadnienie wyroku celem złożenia apelacji. Strona powodowa oraz pozwani – UMCS oraz Interbud Lublin złożyli apelację. Strona powodowa domagała się zwiększenia kwoty solidarniej odpowiedzialności, zaś pozwani oddalenia powództwa w stosunku do nich. Termin wydania orzeczenia zaplanowany na dzień 6 lipca 2023 r. W dniu 6 lipca 2023 r. doszło do zmiany wyroku poprzez zwiększenie kwoty należnej powodowej spółce od pozwanych – solidarnie – z kwoty 210 749,63 zł do kwoty 273 528,94 zł oraz zasądzenia kosztów solidarnie na rzecz powódki w kwocie 48.545,51 zł. W dniu 19 września 2023 strony zawarły ugodę, zgodnie z którą Emitent zapłaci na rzecz SLX sp. z o.o. kwotę 50.431,00 zł.</p>

50. Pozostałe informacje

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

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

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 17 kwietnia 2024 roku

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych