



GRUPA KAPITAŁOWA INTERBUD-LUBLIN

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA I KWARTAŁ 2023 ROKU
KOŃCZĄCY SIĘ DNIA 31 MARCA 2023 roku**

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

Lublin, dnia 18 maja 2023 roku

Spis treści

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

III. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ.....	36
1. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z WYNIKU	36
ZYSK/STRATA NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ	36
2. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	37
3. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z SYTUACJI FINANSOWEJ	38
4. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	40
5. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	41
IV. DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.	42
1. Informacje ogólne	42
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	42
3. Data sporządzenia i zatwierdzenia sprawozdania do publikacji	42
4. Oświadczenie o kontynuacji działalności	42
Wskazanie czynników i zdarzeń mających wpływ na sprawozdanie finansowe.....	44
5. Istotne zasady rachunkowości	44
6. Obszary szacunków.	44
7. Sezonowość działalności.	44
8. Informacje o inwestycjach w udziały i akcje	44
9. Zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki	45
10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	45
11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	45
12. Podatek dochodowy	45
13. Wartości niematerialne	45
14. Rzeczowe aktywa trwałe	47
15. Nieruchomości inwestycyjne	49
16. Należności krótkoterminowe	49
17. Należności z tytułu pożyczek.....	50
18. Zapasy.....	51
19. Kredyty bankowe.....	51
20. Pożyczki otrzymane.....	51
21. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania.....	51
22. Działalność w trakcie zaniechania	54
23. Instrumenty finansowe	54
24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.	54
25. Zarządzanie kapitałem.	54
26. Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe.	54
27. Zobowiązania inwestycyjne.	54
28. Transakcje z podmiotami powiązanymi.	55
29. Transakcje z udziałem Członków Zarządu.....	56
30. Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej.	57
31. Emisja akcji.	57

32.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.	57
33.	Sprawy sądowe	57

I. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU**

Wyszczególnienie	3 miesiące zakończone 31.03.2023 roku	3 miesiące zakończone 31.03.2022 roku
Działalność kontynuowana		
Przychody netto ze sprzedaży	606 432,77	19 878 602,51
Koszty działalności operacyjnej	404 482,85	19 133 487,17
Zysk/strata brutto ze sprzedaży	201 949,92	745 115,34
Pozostałe przychody operacyjne	185 470,17	274 830,92
Koszty zarządu	744 291,52	1 240 723,04
Koszty sprzedaży	0,00	1 930,00
Pozostałe koszty operacyjne	19 986,34	771 768,25
Zysk/strata z działalności operacyjnej	-376 857,77	-994 475,02
Zysk/strata ze zbycia udziałów w jednostkach zależnych	0,00	0,00
Przychody finansowe	61 972,28	1 984 494,90
Koszty finansowe	30 266,85	403 642,71
Odpis wartości firmy	0,00	0,00
Zysk/strata przed opodatkowaniem	-345 152,34	586 377,17
Podatek dochodowy	11 528,34	-93 947,32
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	-356 680,68	680 324,49
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadające:	-356 680,68	680 324,49
Właścicielom podmiotu dominującego	-356 680,68	680 324,49
Udziałowcom niekontrolującym	0,00	0,00
Działalność niekontynuowana		
Zysk/strata netto z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00
Zysk/strata netto roku obrotowego	-356 680,68	680 324,49
Właścicielom podmiotu dominującego	-356 680,68	680 324,49
Udziałowcom niekontrolującym	0,00	0,00
Zysk/strata netto na jedną akcję	-0,05	0,10
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	-0,05	0,10
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00
Rozwodniony zysk/strata netto na jedną akcję	-0,05	0,10
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	-0,05	0,10
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00

2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	3 miesiące zakończone 31.03.2023 roku	3 miesiące zakończone 31.03.2022 roku
Zysk/strata netto roku obrotowego	-356 680,68	680 324,49
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	-356 680,68	680 324,49
Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem przypadające:	-356 680,68	680 324,49
Właścicielom podmiotu dominującego	-356 680,68	680 324,49
Udziałowcom niekontrolującym	0,00	0,00

3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Stan na dzień 31.03.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.03.2022 roku
AKTYWA TRWAŁE	2 537 228,34	1 805 407,80	2 058 328,73
Rzeczowe aktywa trwałe	457 946,77	502 049,38	634 357,23
Wartości niematerialne	3 666,72	5 041,71	9 166,68
Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
Nieruchomości inwestycyjne	616 331,84	616 331,84	209 693,64
Udziały i akcje	80 000,00	30 000,00	30 000,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	745 000,00	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	634 283,01	651 984,87	1 175 111,18
AKTYWA OBROTOWE	20 275 680,12	23 315 916,26	45 363 368,01
AKTYWA OBROTOWE INNE NIŻ AKTYWA PRZENACZONE DO SPRZEDAŻY	20 275 680,12	23 315 916,26	45 363 368,01
Zapasy	14 810 283,07	14 877 251,09	29 700 918,26
Należności handlowe	14 775,26	93 627,20	2 454 930,22
Należności z tytułu podatku dochodowego	14 414,00	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	149 469,70	82 877,95	129 268,45
Pozostałe należności	750 488,16	906 806,05	1 472 452,29
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 536 249,93	7 355 353,97	11 605 798,79
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	22 812 908,46	25 121 324,06	47 421 696,73

PASYWA	Stan na dzień 31.03.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.03.2022 roku
KAPITAŁ WŁASNY	-4 351 725,82	-3 995 045,14	-8 622 547,90
KAPITAŁ WŁASNY PRZYPADAJĄCY JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ	-4 351 725,82	-3 995 045,14	-8 622 547,90
Kapitał podstawowy	701 600,00	701 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	28 263 664,90	28 263 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane	-33 316 990,72	-32 960 310,04	-37 587 812,80
UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE	0,00	0,00	0,00
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	27 164 634,28	29 116 369,20	56 044 244,63
Zobowiązania długoterminowe	3 758 881,53	3 843 341,15	5 082 164,73
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	78 286,09	251 762,14
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	3 721 255,10	3 721 255,10	4 767 830,21
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	37 626,43	43 799,96	62 572,38
Zobowiązania krótkoterminowe	23 405 752,75	25 273 028,05	50 962 079,90
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	23 405 752,75	25 273 028,05	50 962 079,90
Zobowiązania handlowe	16 473 493,68	17 408 301,14	26 237 475,53
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	251 483,74	185 655,17	53 446,94
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	796 413,58	1 433 338,69	1 515 785,22
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,00	219 431,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	728 246,11	789 475,21	16 209 087,46
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	61 478,34	61 478,34	62 559,24
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	5 094 637,30	5 175 348,50	6 883 725,51
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
SUMA PASYWÓW	22 812 908,46	25 121 324,06	47 421 696,73

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	3 miesiące zakończone 31.03.2023 roku	3 miesiące zakończone 31.03.2022 roku
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-1 374 721,41	17 305 750,24
Zysk przed opodatkowaniem	-345 152,34	586 377,17
Korekty	-795 724,07	16 719 373,07
Amortyzacja	45 477,60	45 477,60
Odpis wartości firmy	0,00	0,00
Odsetki	0,00	374 096,36
Wynik z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Zmiana stanu rezerw	-80 711,20	311 861,35
Zmiana stanu zapasów	66 968,02	14 670 611,65
Zmiana stanu należności	168 578,07	-84 567,92
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-996 036,56	3 368 662,41
Inne korekty	0,00	-1 966 768,38
Zapłacony podatek dochodowy (zwrot), zaliczony do działalności operacyjnej	-233 845,00	0,00
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-795 000,00	0,00
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Splata udzielonych pożyczek	0,00	0,00
Odsetki	0,00	0,00
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-50 000,00	0,00
Wydatki na nabycie środków trwałych	0,00	0,00
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	0,00	0,00
Udzielenie pożyczek	-745 000,00	0,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-649 382,63	-13 692 511,77
Wpływy z wydania akcji	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki udzielone	0,00	0,00
Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
Splaty kredytów i pożyczek	-636 925,11	-11 098 232,31
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-12 457,52	-22 219,41
Odsetki zapłacone	0,00	-2 572 060,05
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed wpływem różnic kursowych)	-2 819 104,04	3 613 238,47
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-2 819 104,04	3 613 238,47
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7 355 353,97	7 992 560,32
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	4 536 249,93	11 605 798,79

5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2022 roku	701 600,00	28 263 664,90	-38 268 137,29	-9 302 872,39	0,00	-9 302 872,39
Zmiany kapitału własnego	0,00	0,00	680 324,49	680 324,49	0,00	680 324,49
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	680 324,49	680 324,49	0,00	680 324,49
Wynik netto za okres zakończony dnia 31 marca 2022 roku	0,00	0,00	680 324,49	680 324,49	0,00	680 324,49
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeniesienie wyniku roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na dzień 31 marca 2022 roku	701 600,00	28 263 664,90	-37 587 812,80	-8 622 547,90	0,00	-8 622 547,90

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

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2023 roku	701 600,00	28 263 664,90	-32 960 310,04	-3 995 045,14	0,00	-3 995 045,14
Zmiany kapitału własnego	0,00	0,00	-356 680,68	-356 680,68	0,00	-356 680,68
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	-356 680,68	-356 680,68	0,00	-356 680,68
Wynik netto za rok zakończony dnia 31 marca 2023 roku	0,00	0,00	-356 680,68	-356 680,68	0,00	-356 680,68
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeniesienie wyniku roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na dzień 31 marca 2023 roku	701 600,00	28 263 664,90	-33 316 990,72	-4 351 725,82	0,00	-4 351 725,82

II. DODATKOWE INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

1. Skład Grupy Kapitałowej

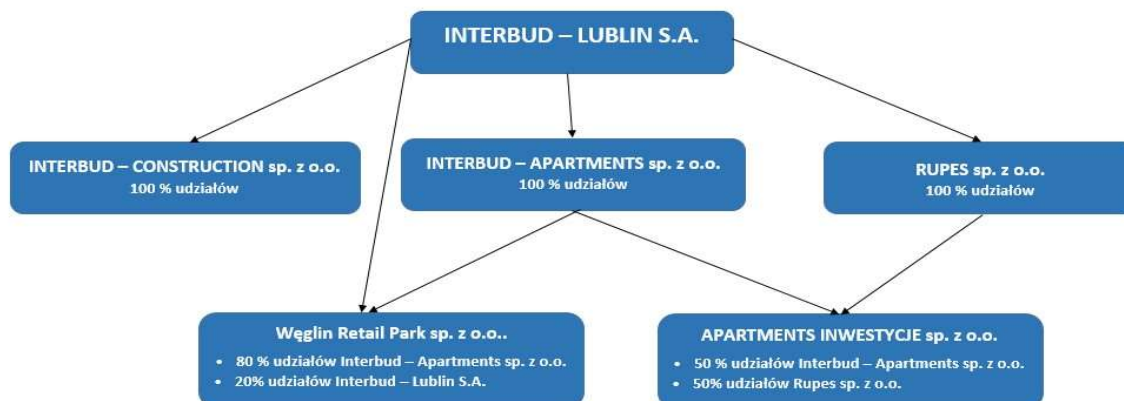
Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN stanowi jednostka dominująca Interbud Lublin S.A. oraz jednostki zależne bezpośrednio i pośrednio:

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

Nazwa spółki	Udział bezpośredni i pośredni w kapitale podstawowym na dzień 31.03.2023 roku	Zależność od jednostki dominującej
RUPES Sp. z o.o.	100,00%	bezpośrednio
INTERBUD-APARTMENTS Spółka z o.o.	100,00%	bezpośrednio
INTERBUD-CONSTRUCTION Spółka z o.o.	100,00%	bezpośrednio
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	100,00%	pośrednio
Węglin Retail Park Spółka z o.o.	100,00%	pośrednio

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

Zależności zachodzące pomiędzy podmiotami tworzącymi Grupę Kapitałową przedstawia rysunek.



2. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania

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

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

3. Data przygotowania i zatwierdzenia sprawozdania

Sprawozdanie zostało sporządzone i przedstawione do zatwierdzenia Zarządowi Jednostki dominującej w dniu 18 maja 2023 roku. Zarząd zatwierdził niniejsze sprawozdanie w dniu 18 maja 2023 roku.

Niniejsze skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

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

Informacja o wpływie inwazji Federacji Rosyjskiej na Ukrainę.

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

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

Sytuacja związana ze wzrostem inflacji i stóp procentowych.

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

5. Oświadczenie o kontynuacji działalności

Informacja o realizacji postanowień układowych.

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

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

Informacja o planowanych inwestycjach.

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

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

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

Kolejną inwestycją, jaką przygotowuje Grupa Kapitałowa, jest budowa budynku mieszkalnego na zakupionej przez Interbud Lublin S.A. działce przy ulicy Kalinowszczyzna w Lublinie. Spółka uzyskała warunki zabudowy dotyczące niniejszego projektu. Spółka rozpocznie sprzedaż planowanych mieszkań w powyższej inwestycji po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

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

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

Spółka Interbud Apartments Sp. z o.o., posiada obecnie wydane prawomocne pozwolenie na budowę na projekt zespołu bliźniaczych domów jednorodzinnych w Wólce Lubelskiej. Inwestycja obejmuje budowę siedmiu wolnostojących, dwurodzinnych domów mieszkalnych. Ze względu na charakter projektu Spółka zakłada jego rozpoczęcie po obniżeniu stopy WIBOR.

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

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

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

6. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku. Na szczególną uwagę zasługuje informacja dotycząca prezentacji zobowiązań, przy czym należy zwrócić uwagę, że jest ona identyczna jak w sprawozdaniu za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

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

Natomiast zobowiązania z tytułu kredytów zostały w bilansie zaprezentowane w podziale na zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe. Zmiany terminów wymagalności kredytów wynikają z zatwierdzonych warunków układu.

Zgodnie z warunkami układu jednostka dominująca w odniesieniu do II grupy wierzycieli po uregulowaniu zobowiązań wynikających z układu będzie miała prawo do redukcji całości odsetek i innych kosztów dodatkowych oraz 45% zobowiązania, natomiast w odniesieniu do III grupy jednostka będzie miała prawo do redukcji 70% zobowiązań oraz całości odsetek i innych kosztów dodatkowych.

Przychody z tytułu redukcji zobowiązań wynikających z układu jednostka dominująca rozpozna w momencie zrealizowania całości postanowień układowych.

W obecnej sytuacji realizacja postanowień układowych nie jest zagrożona.

7. Obszary szacunku

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

Rezerwy

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

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

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

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

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

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

Okresy ekonomicznej użyteczności dla rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

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

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

Aktywa z tytułu podatku odroczonego

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

Wycena zapasów

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

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

8. Sezonowość działalności

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

9. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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

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

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

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

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku żadna ze spółek Grupy nie prowadziła działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego.

Wyniki za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 marca 2023 roku oraz za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 marca 2022 roku przedstawia poniższa tabela:

Segment	Deweloperski		Pozostałe	
Za okres	01.01.2023- 31.03.2023	01.01.2022- 31.03.2022	01.01.2023- 31.03.2023	01.01.2022- 31.03.2022
Przychody ze sprzedaży	321 815,72	2 876 268,96	101 690,22	2 333,55
Koszty wytworzenia	221 556,02	2 386 865,80	0,00	0,00
Wynik segmentu	100 259,70	489 403,16	101 690,22	2 333,55

Segment	Sprzedaż towarów		Razem	
Za okres	01.01.2023- 31.03.2023	01.01.2022- 31.03.2022	01.01.2023- 31.03.2023	01.01.2022- 31.03.2022
Przychody ze sprzedaży	182 926,83	17 000 000,00	606 432,77	19 878 602,51
Koszty wytworzenia	182 926,83	16 746 621,37	404 482,85	19 133 487,17
Wynik segmentu	0,00	253 378,63	201 949,92	745 115,34

10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują następujące pozycje:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.03.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.03.2022 roku
Gotówka w kasie i na rachunkach bieżących	2 326 633,73	7 336 462,29	5 577 932,13
Lokaty krótkoterminowe i środki zastrzeżone	2 209 616,20	18 891,68	6 027 866,66
-w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	4 536 249,93	7 355 353,97	11 605 798,79

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

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

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

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

11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku jednostka dominująca, jak i spółki zależne, nie wypłacały, jak również nie deklarowały dywidend.

12. Podatek dochodowy

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

Wyszczególnienie	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku
Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
Podatek odroczony	11 528,34	-93 947,32
Razem	11 528,34	-93 947,32

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie naliczała podatku dochodowego od osób prawnych, zarówno za I kwartał 2023 roku jak i za I kwartał 2022 roku.

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

Wyszczególnienie	31 marca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku	Zmiana 01.01.2023-31.03.2023 roku
Aktywa na odroczony podatek	634 283,00	17 701,87	17 701,87
Rezerwa na podatek odroczony	37 626,43	-6 173,53	-6 173,53
Razem podatek odroczony			11 528,34
Podatek bieżący			0,00
Razem podatek dochodowy			11 528,34

Wyszczególnienie	31 marca 2022 roku	31 grudnia 2021 roku	Zmiana w I kwartale 2022 roku
Aktywa na odroczony podatek	1 175 111,18	1 087 420,18	-87 691,00
Rezerwa na podatek odroczony	62 572,38	68 828,70	-6 256,32
Razem			-93 947,32

Poniższa tabela przedstawia tytuły aktywów i rezerw na podatek odroczony na dzień 31.03.2023 roku :

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 31.03.2023 roku	Podatek odroczony na 31.03.2023 roku
Aktywa na odroczony podatek	3 338 313,25	634 283,01
Rezerwa na świadczenia pracownicze	52 894,94	10 050,04
Rezerwy na zobowiązania	390 419,56	74 181,68
Odpisy aktualizujące aktywa	25 759,00	4 894,40
Zobowiązania z tytułu leasingu	251 483,74	47 783,83
Zapasy	2 617 756,01	497 373,06
Rezerwy na odroczony podatek	198 033,80	37 626,43
Środki trwale w leasingu	197 589,39	37 541,99
Inne	444,41	84,44

13. Wartości niematerialne

Informacje o zmianach w stanie wartości niematerialnych w I kwartale 2022 roku, w całym 2022 roku oraz I kwartale 2023 roku przedstawiają poniższe tabele:

1 stycznia 2022 roku - 31 marca 2022 roku

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na dzień 01.01.2022 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup			0,00		0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja			0,00		0,00
4	Stan na dzień 31.03.2022 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Umorzenie						
5	Stan na dzień 01.01.2022 roku	0,00	0,00	302 339,08	0,00	302 339,08
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	1 374,99	0,00	1 374,99
-	amortyzacja za okres	0,00	0,00	1 374,99	0,00	1 374,99
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 31.03.2022 roku	0,00	0,00	303 714,07	0,00	303 714,07
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na dzień 01.01.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na dzień 31.03.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Stan na dzień 01.01.2022 roku	0,00	0,00	10 541,67	0,00	10 541,67
12	Stan na dzień 31.03.2022 roku	0,00	0,00	9 166,68	0,00	9 166,68

1 stycznia 2022 roku - 31 grudnia 2022 roku

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

1 stycznia 2023 roku - 31 marca 2023 roku

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na dzień 01.01.2023 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup			0,00		0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja			0,00		0,00
4	Stan na dzień 31.03.2023 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Umorzenie						
5	Stan na dzień 01.01.2022 roku	0,00	0,00	307 839,04	0,00	307 839,04
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	1 374,99	0,00	1 374,99
-	amortyzacja za okres	0,00	0,00	1 374,99	0,00	1 374,99
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 31.03.2023 roku	0,00	0,00	309 214,03	0,00	309 214,03
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na dzień 01.01.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na dzień 31.03.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Stan na dzień 01.01.2022 roku	0,00	0,00	5 041,71	0,00	5 041,71
12	Stan na dzień 31.03.2023 roku	0,00	0,00	3 666,72	0,00	3 666,72

14. Środki trwałe i nieruchomości inwestycyjne

Informacje o zmianach w stanie środków trwałych i środków trwałych w budowie w I kwartale 2022 roku, w całym 2022 roku oraz w I kwartale 2023 przedstawiają poniższe tabele:

1 stycznia 2022 roku - 31 marca 2022 roku

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na dzień 01.01.2022 roku	0,00	670 800,47	119 938,02	754 664,13	63 805,69	0,00	1 609 208,31
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przyjęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na dzień 31.03.2022 roku	0,00	670 800,47	119 938,02	754 664,13	63 805,69	0,00	1 609 208,31
Odpisy aktualizujące								
5	Stan na dzień 01.01.2022 roku	0,00	455 893,42	119 938,02	301 208,90	53 708,13	0,00	930 748,47
6	Zwiększenia:	0,00	5 808,30	0,00	37 733,34	560,97	0,00	44 102,61
-	amortyzacja za okres	0,00	5 808,30	0,00	37 733,34	560,97	0,00	44 102,61
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na dzień 31.03.2022 roku	0,00	461 701,72	119 938,02	338 942,24	54 269,10	0,00	974 851,08
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na dzień 01.01.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 31.03.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość netto								
13	Stan na dzień 01.01.2022 roku	0,00	214 907,05	0,00	453 455,23	10 097,56	0,00	678 459,84
14	Stan na dzień 31.03.2022 roku	0,00	209 098,75	0,00	415 721,89	9 536,59	0,00	634 357,23

1 stycznia 2022 roku - 31 grudnia 2022 roku

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

1 stycznia 2023 roku - 31 marca 2023 roku

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na dzień 01.01.2023 roku	0,00	232 331,95	74 501,75	754 664,13	62 392,74	0,00	1 123 890,57
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	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 31.03.2023 roku	0,00	232 331,95	74 501,75	754 664,13	62 392,74	0,00	1 123 890,57
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	5 808,30	0,00	37 733,34	560,97	0,00	44 102,61

-	amortyzacja za okres	0,00	5 808,30	0,00	37 733,34	560,97	0,00	44 102,61
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na dzień 31.03.2023 roku	0,00	46 466,40	74 501,75	489 875,60	55 100,05	0,00	665 943,80
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na dzień 01.01.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 31.03.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto								
13	Stan na dzień 01.01.2023 roku	0,00	191 673,85	0,00	302 521,87	7 853,66	0,00	502 049,38
14	Stan na dzień 31.03.2023 roku	0,00	185 865,55	0,00	264 788,53	7 292,69	0,00	457 946,77

Informacje o zmianie stanu wartości nieruchomości inwestycyjnych

Zmiany w stanie nieruchomości inwestycyjnych przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Zmiany za 3 miesiące 2023 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2022 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2022 roku
Stan na początek okresu	616 331,84	209 693,64	209 693,64
Zwiększenia z tytułu nabycia	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja	0,00	0,00	0,00
Odpis aktualizujący nieruchomości inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
Przekwalifikowanie nieruchomości na zapasy	0,00	-406 638,20	0,00
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0,00	0,00	
Stan na koniec okresu	616 331,84	616 331,84	209 693,64

15. Pożyczki udzielone

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

16. Zapasy

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

Zapasy	Stan na dzień 31.03.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.03.2022 roku
Produkcja w toku	877 513,76	722 925,76	859 068,25
Produkty gotowe	751 687,42	973 243,44	18 930 097,41
Towary	13 181 081,89	13 181 081,89	9 911 752,60
RAZEM	14 810 283,07	14 877 251,09	29 700 918,26

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

Odpisy aktualizujące zapasy	Zmiany za 3 miesiące 2023 roku	Zmiany za 3 miesiące 2022 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2022 roku
Stan początkowy	215 532,42	215 532,42	215 532,42
Utworzenie odpisu	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie odpisu	32 605,59	0,00	0,00
Rozwiązanie odpisu	182 926,83	0,00	0,00
Stan końcowy	0,00	215 532,42	215 532,42

17. Należności

Należności handlowe oraz pozostałe należności obejmują następujące pozycje:

Należności krótkoterminowe	Stan na dzień 31.03.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.03.2022 roku
Należności handlowe	14 775,26	93 627,20	2 454 930,22
Należności z tytułu podatku dochodowego	14 414,00	0,00	0,00
Pozostałe należności	750 488,16	906 806,05	1 472 452,29
- Podatek VAT	664 880,69	731 749,58	900 866,76
- Zaliczki	0,00	0,00	0,00
- Pozostałe	85 607,47	175 056,47	571 585,53
Należności netto	779 677,42	1 000 433,25	3 927 382,51
Należności brutto	2 573 475,15	7 757 423,22	10 793 724,91

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

Zmiana stanu odpisów aktualizujących należności przedstawia poniższa tabela:

Odpisy aktualizujące należności	Zmiany za 3 miesiące 2023 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2022 roku	Zmiany za 3 miesiące 2022 roku
Stan na początek roku	6 756 989,97	6 948 486,44	6 948 486,44
Utworzone	0,00	839 804,77	0,00
Spisane należności w ciężar odpisu	5 098 241,83	944 175,82	0,00
Rozwiązane	6,11	87 125,42	82 144,04
Stan na koniec roku	1 658 742,03	6 756 989,97	6 866 342,40

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

Należności handlowe netto wg terminów wymagalności przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.03.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.03.2022 roku
Kwota ogółem, w tym:	14 775,26	93 627,20	2 454 930,22
B. Terminowe, w tym:	14 775,26	57 266,74	2 451 771,83
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	14 775,26	15 666,74	1 071 771,83
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	41 600,00	1 016 000,00
- wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	4 000,00
- wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	360 000,00
- wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	36 360,46	3 158,39
- przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	36 360,46	3 158,39
- przeterminowane pow. 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

18. Kapitał własny Grupy Kapitałowej

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

19. Zobowiązania z tytułu leasingu

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

Zobowiązania leasingowe	Stan na dzień 31.03.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.03.2022 roku
Długoterminowe	0,00	78 286,09	251 762,14
Krótkoterminowe	251 483,74	185 655,17	53 446,94
Razem	251 483,74	263 941,26	305 209,08

Przedmiotem umów leasingu w Grupie Kapitałowej są samochody osobowe.

Zmiany w stanie zobowiązań leasingowych przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	01.01.2023- 31.03.2023	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2022- 31.03.2022
Stan na początek roku	263 941,26	327 428,49	327 428,49
Zawarcie nowych umów leasingu	0,00	0,00	0,00
Splaty rat leasingowych	12 457,52	63 487,23	22 219,41
Stan na koniec okresu	251 483,74	263 941,26	305 209,08

20. Kredyty bankowe

Zarząd jednostki dominującej stwierdza, że w ramach postępowania restrukturyzacyjnego zawarł układ z wierzycielami, który został zatwierdzony postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydziału Gospodarczego dla spraw upadłościowych z dnia 14 listopada 2019 roku. Zgodnie z postanowieniem Sądu Okręgowego w Lublinie IX Wydział Gospodarczy z dnia 28 stycznia 2020 roku, oddalającym zażalenie wierzyciela Techpol-Medical Spółka z o.o. na ww.

postanowienie Sądu Rejonowego Lublin - Wschód w sprawie zatwierdzenia układu, 20 lutego 2020 roku jednostka dominująca powzięła informację, iż Sąd II instancji prawomocnie zatwierdził decyzję wierzycieli.

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

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

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

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

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

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

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Spłata kredytu i umorzenia	Stan na dzień 31.03.2023 roku		
				długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	312 416,19	1 533 679,47	312 416,19	1 846 095,66
3	ALIOR BANK SA	U0002480767613	82 573,92	405 362,85	80 767,39	486 130,24
Odsetki naliczone na dzień bilansowy				1 782 212,78	0,00	1 782 212,78
Razem			394 990,11	3 721 255,10	393 183,58	4 114 438,68

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Spłata kredytu	Stan na dzień 31.12.2022 roku		
				długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	624 832,38	1 533 679,47	624 832,38	2 158 511,85
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				1 782 212,78	0,00	1 782 212,78
Razem			3 253 093,95	3 721 255,10	788 173,69	4 509 428,79

Zestawienie kredytów z opisem zabezpieczeń

Nr 1

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

data umowy: **28.07.2011** roku

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

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

Zabezpieczenia

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

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

Nr 3

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

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

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

Zabezpieczenia

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

21. Pożyczki otrzymane

Dnia 20 sierpnia 2020 roku Interbud Construction Sp. z o.o. podpisała z Fundacją Agencja Rozwoju Regionalnego z siedzibą w Starachowicach umowę pożyczki płynnościowej na kwotę 2.500.000,00 zł z przeznaczeniem na bieżącą działalność Spółki zależnej, w szczególności na realizację projektu Osiedle Lotników. Pożyczka objęta jest dotacją na pokrycie całkowitej wartości odsetek od kapitału i została przyznana zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 14 kwietnia 2020 r. w sprawie udzielania pomocy z instrumentów finansowych w ramach programów operacyjnych na lata 2014-2020 w celu wspierania polskiej gospodarki w związku

z wystąpieniem pandemii COVID-19. Umowa pożyczki przewiduje okres spłaty zadłużenia do dnia 25 sierpnia 2023 roku. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonej pożyczki stanowi: hipoteka umowna do kwoty 3,75 mln zł na nieruchomościach będących własnością Interbud Lublin S.A., Interbud Construction Sp. z o.o. oraz Interbud Apartments Sp. z o.o.

Na dzień 31 marca 2023 roku zobowiązanie z tytułu pożyczki wynosi 403 230,00 zł i jest wyłącznie zobowiązaniem krótkoterminowym.

22. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych

W ciągu 3 miesięcy 2023 roku, tak jak w 2022 roku żadna ze spółek tworzących Grupę Kapitałową nie realizowała kontraktów długoterminowych.

23. Zobowiązania handlowe, zobowiązania finansowe oraz pozostałe zobowiązania

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

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

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

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

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

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31marca2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.03.2022 roku
1. Zobowiązania handlowe	16 473 493,68	17 408 301,14	27 035 112,66
2. Razem zobowiązania finansowe, w tym:	1 047 897,32	1 618 993,86	1 569 232,16
- z tytułu leasingu	251 483,74	185 655,17	53 446,94
- z tytułu krótkoterminowych kredytów bankowych	393 183,58	788 173,69	789 980,22
- z tytułu krótkoterminowych pożyczek	403 230,00	645 165,00	725 805,00
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	0,00	219 431,00	0,00
4. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	728 246,11	789 475,21	16 209 087,46
- zobowiązania z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych	293 739,79	343 144,49	357 640,43
- zaliczki na dostawy	375 599,76	378 407,66	15 772 392,89

Zobowiązania finansowe wg terminu płatności

Termin płatności	Zobowiązania kredytowe	Zobowiązania z tytułu pożyczek	Zobowiązania z tytułu umów leasingu
Kwota ogółem, w tym:	4 114 438,68	403 230,00	251 483,74
B. Terminowe, w tym:	4 114 438,68	403 230,00	251 483,74
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	0,00	241 935,00	12 717,88
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	393 183,58	161 295,00	156 522,95
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	82 242,91
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	3 721 255,10	0,00	0,00
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe wg terminu płatności

Termin płatności	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania publicznoprawne	Zaliczki na dostawy	Inne zobowiązania
Kwota ogółem, w tym:	16 473 493,68	293 739,79	375 599,76	58 906,56
B. Terminowe, w tym:	16 473 493,68	293 739,79	375 599,76	58 906,56
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	341 025,25	243 910,35	375 599,76	1 784,07
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	1 058 213,63	13 206,95	0,00	9 863,68
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	154 661,63	7 505,60	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	14 501 680,85	29 116,89	0,00	47 258,81
wymagalne w terminie pow. 3 lat	417 912,32	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00

24. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia

Zmiany w stanie rezerw na zobowiązania przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na dzień 31.03.2023 roku
Rezerwa na sprawy sporne	4 700 587,79	0,00	0,00	0,00	4 700 587,79
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	425 868,34	0,00	0,00	48 491,20	377 377,14
Rezerwa na infrastrukturę budynków mieszkalnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezerwa na niezafakturowane koszty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	32 220,00	0,00	0,00	32 220,00	0,00
Pozostałe rezerwy	16 672,37	0,00	0,00	0,00	16 672,37
Razem	5 175 348,50	0,00	0,00	80 711,20	5 094 637,30

25. Działalność zaniechana

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

26. Połączenia jednostek gospodarczych i nabycia udziałów mniejszości

W okresie I kwartału 2023 roku, jak w roku poprzednim nie wystąpiło połączenie i nabycie udziałów mniejszości.

27. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

28. Zarządzanie kapitałem

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

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

29. Zobowiązania warunkowe

Grupa Kapitałowa nie zaciągała zobowiązań warunkowych aktywnych na dzień 31 marca 2023 roku i w całym I kwartale 2023 roku.

30. Zobowiązania inwestycyjne.

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

31. Instrumenty finansowe

Grupa Kapitałowa posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 marca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku	31 marca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Pożyczki udzielone (krótkoterminowe)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki udzielone (długoterminowe)	745 000,00	0,00	745 000,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 536 249,93	7 355 353,97	4 536 249,93	7 355 353,97
Należności handlowe	14 775,26	93 627,20	14 775,26	93 627,20

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 marca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku	31 marca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Kredyty bankowe długoterminowe	3 721 255,10	2 108 350,10	3 721 255,10	2 108 350,10
Kredyty bankowe krótkoterminowe	393 183,58	546 243,69	393 183,58	546 243,69
Pożyczki otrzymane długoterminowe	0,00	1 612 905,00	0,00	1 612 905,00
Pożyczki otrzymane krótkoterminowe	403 230,00	887 095,00	403 230,00	887 095,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	0,00	78 286,09	0,00	78 286,09
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	251 483,74	185 655,17	251 483,74	185 655,17
Zobowiązania handlowe	16 473 493,68	17 408 301,14	16 473 493,68	17 408 301,14

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

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki udzielone	8 431,28	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	49 537,62	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	4 003,38	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	5 535,44	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	0,00	0,00

32. Pochodne instrumenty finansowe.

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

33. Struktura właścicielska i transakcje z kadrą zarządzającą

33.1. Struktura właścicielska

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

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
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	32,15%	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%.

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

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

Wyszczególnienie	Za 3 miesiące 2023 roku	Za 3 miesiące 2022 roku
Zarząd	90 000,00	82 000,00
Rada Nadzorcza, w tym łącznie z wynagrodzeniami z układu	56 084,94	49 184,94
Komitet Audytu	500,00	400,00
Zarządy jednostek zależnych	59 100,00	59 700,00
Razem:	205 684,94	191 284,94

34. Sprawy sądowe

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

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

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1.	Waldemar Kabala Waled <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A	Data wszczęcia postępowania: 2014r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 540/14	O zapłatę za usługi budowlane, przy ul. Relaksowej w Lublinie.	4.629.073,00	Powództwo skierowane przeciwko generalnemu wykonawcy oraz inwestorowi oparte jest o przepis art. 6471 § 5 k.c. Spółka informuje, iż wszelkie płatności na rzecz wykonawcy ze strony Emitenta jako inwestora z tytułu realizacji umowy generalnego wykonawstwa zostały rozliczone terminowo oraz zgodnie z postanowieniami umowy. Sprawa zawieszona 13.06.2019r. na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 KPC. Interbud Lublin posiada utworzoną rezerwę na ewentualne zobowiązanie w związku z roszczeniem powoda.
2.	RWD Sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 2014r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 138/14.	O zapłatę kary umownej.	4.000.000,00	Wydany wyrok Sądu I Instancji oddalający powództwo w całości i zasądzający od powoda na rzecz pozwanego koszty postępowania. Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Lublinie z

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
		Sąd Apelacyjny w Lublinie I Wydział Cywilny I Aga 158/18			<p>dnia 24.06.2019 zasądzono od Emitenta kwotę 422.765 zł z odsetkami oraz kosztami postępowania. Wierzytelność z mocy prawa objęta układem.</p> <p>Wyrok jest prawomocny, jednakże został zaskarżony przez powoda skargą kasacyjną w zakresie, w jakim sąd oddalił apelację powoda od wyroku Sądu I Instancji i obciążył powoda kosztami procesu. Sprawa w toku.</p>
3.	SLX sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> 1. UMCS, 2. Interbud Lublin S.A., 3. K2 Instalacje Sp. z o.o. – solidarnie.	Data wszczęcia postępowania: 06.2017 Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 287/19	O zapłatę za usługi budowlane.	278.120,00	<p>Złożono apelację przez stronę powodową, jak również zażalenie na koszty. Apelacja uwzględniona. Wyrok został uchylony. Odroczone sprawa bez terminu, dopuszczono dowód z opinii biegłego. Sprawa w toku.</p> <p>Wyrok Sądu I Instancji został wydany w dniu 14 grudnia 2022 r. Uznano częściowo powództwo wobec Interbud Lublin, solidarnie z UMCS i K2 Instalacje Sp. z o.o. do kwoty 210.749,63 oraz koszty w wysokości 31.661,90. W pozostałym zakresie powództwo oddalono. Interbud Lublin S.A. złożyła wniosek o uzasadnienie wyroku celem złożenia apelacji. Sprawa w toku.</p>

35. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia mające wpływ na niniejsze sprawozdanie finansowe.

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

Lublin, dnia 18 maja 2023 roku

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

III. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

1. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z WYNIKU

Wyszczególnienie	Nr noty	Okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku	Okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku
Działalność kontynuowana			
Przychody netto ze sprzedaży	11	97 908,38	1 339 237,72
Koszty działalności operacyjnej	12	0,00	767 191,24
Wynik brutto ze sprzedaży		97 908,38	572 046,48
Pozostałe przychody operacyjne	13	577,21	14 891,01
Koszty zarządu		502 569,52	458 854,00
Koszty sprzedaży		0,00	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	15	14 633,10	308 573,12
Wynik z działalności operacyjnej		-418 717,03	-180 489,63
Przychody finansowe	14	206 658,41	2 108 167,28
Koszty finansowe	16	6 615,32	10 029,11
Odpis wartości firmy		0,00	0,00
Wynik przed opodatkowaniem		-218 673,94	1 917 648,54
Podatek dochodowy	17	37 531,89	289 916,93
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej		-256 205,83	1 627 731,61
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadające:		0,00	0,00
Właścicielom podmiotu dominującego		-256 205,83	1 627 731,61
Udziałowcom niekontrolującym		-256 205,83	1 627 731,61
Działalność niekontynuowana			
Zysk/strata netto z działalności niekontynuowanej		0,00	0,00
Zysk/strata netto roku obrotowego		-256 205,83	1 627 731,61
Właścicielom podmiotu dominującego		-256 205,83	1 627 731,61
Udziałowcom niekontrolującym		0,00	0,00

ZYSK/STRATA NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk/strata netto na jedną akcję	-0,04	0,23
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	-0,04	0,23
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00
Rozwodniony zysk/strata netto na jedną akcję	-0,04	0,23
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	-0,04	0,23
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00

2. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie		Okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku	Okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku
Zysk/strata netto roku obrotowego		-256 205,83	1 627 731,61
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		-256 205,83	1 627 731,61
Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem przypadające:		-256 205,83	1 627 731,61
Właścicielom podmiotu dominującego		-256 205,83	1 627 731,61
Udziałowcom niekontrolującym		0,00	0,00

3. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Stan na dzień 31.03.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.03.2022 roku
AKTYWA TRWAŁE	7 237 916,33	6 455 151,39	6 496 082,25
Rzeczowe aktywa trwałe	193 158,24	199 527,51	218 635,34
Wartości niematerialne	3 666,72	5 041,71	9 166,68
Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
Nieruchomości inwestycyjne	611 036,32	611 036,32	617 148,96
Udziały i akcje	5 653 800,00	5 603 800,00	5 603 800,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	745 000,00	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31 255,05	35 745,85	47 331,27
AKTYWA OBROTOWE	14 634 500,41	16 918 257,51	22 090 564,89
AKTYWA OBROTOWE INNE NIŻ AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	14 634 500,41	16 918 257,51	22 090 564,89
Zapasy	3 585 121,51	3 526 295,51	5 402 289,61
Należności handlowe	112 680,00	447 869,48	2 272 638,87
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Pozostałe należności	571 312,10	497 008,97	753 052,44
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	8 627 747,65	8 103 847,15	8 569 847,36
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 737 639,15	4 343 236,40	5 092 736,61
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	21 872 416,74	23 373 408,90	28 586 647,14

PASYWA	Stan na dzień 31.03.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.03.2022 roku
KAPITAŁ WŁASNY	-4 157 789,43	-3 901 583,60	-6 029 221,70
KAPITAŁ WŁASNY PRZYPADAJĄCY JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ	-4 157 789,43	-3 901 583,60	-6 029 221,70
Kapitał podstawowy	701 600,00	701 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	28 263 664,90	28 263 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane	-33 123 054,33	-32 866 848,50	-34 994 486,60
UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE	0,00	0,00	0,00
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	26 030 206,17	27 274 992,50	34 615 868,84
Zobowiązania długoterminowe	4 585 996,65	4 552 955,56	5 152 780,02
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	4 385 974,60	4 385 974,60	4 843 109,01
Rezerwy na odroczonego podatku dochodowego	200 022,05	166 980,96	309 671,01
Zobowiązania krótkoterminowe	21 444 209,52	22 722 036,94	29 463 088,82
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	21 444 209,52	22 722 036,94	29 463 088,82
Zobowiązania handlowe	15 983 385,50	16 842 410,73	18 869 189,28
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	448 907,88	843 897,99	845 704,52
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	141 054,44	141 226,52	4 851 825,48
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	52 894,94	52 894,94	48 604,98

PASYWA	Stan na dzień 31.03.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.03.2022 roku
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	4 817 966,76	4 841 606,76	4 847 764,56
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
SUMA PASYWÓW	21 872 416,74	23 373 408,90	28 586 647,14

4. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	Okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku	Okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-1 065 607,14	3 458 267,79
Zysk (strata) brutto łącznie z działalności kontynuowanej i zaniechanej	-218 673,94	1 917 648,54
Korekty	-846 933,20	1 540 619,25
Amortyzacja	7 744,26	7 744,26
Wartość firmy umorzenie	0,00	0,00
Odsetki	-173 900,50	-129 530,33
Wynik z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Zmiana stanu rezerw	-23 640,00	-1 159 757,78
Zmiana stanu zapasów	-58 826,00	767 191,24
Zmiana stanu należności	260 886,35	962 655,53
Zmiana stanu zobowiązań	-859 197,31	3 059 084,71
Inne korekty	0,00	-1 966 768,38
Podatek dochodowy zapłacony	0,00	0,00
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-1 145 000,00	6 000 000,00
Splata udzielonych pożyczek	0,00	7 000 000,00
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-50 000,00	0,00
Udzielenie pożyczek	-1 095 000,00	-1 000 000,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-394 990,11	-5 020 152,48
Splaty kredytów i pożyczek	-394 990,11	-2 856 297,31
Odsetki zapłacone	0,00	-2 163 855,17
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed wpływem różnic kursowych)	-2 605 597,25	4 438 115,31
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-2 605 597,25	4 438 115,31
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	4 343 236,40	654 621,30
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 737 639,15	5 092 736,61

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

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2022 roku	701 600,00	28 263 664,90	-36 622 218,21	-7 656 953,31
Zmiany kapitału własnego	0,00	0,00	1 627 731,61	1 627 731,61
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	1 627 731,61	1 627 731,61
Wynik netto za okres do dnia 31 marca 2022 roku	0,00	0,00	1 627 731,61	1 627 731,61
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeniesienie wyniku roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na dzień 31 marca 2022 roku	701 600,00	28 263 664,90	-34 994 486,60	-6 029 221,70

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

	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
Stan na dzień 1 stycznia 2023 roku	28 263 664,90	-32 866 848,50	-3 901 583,60	28 263 664,90
Zmiany kapitału własnego	0,00	-256 205,83	-256 205,83	0,00
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	-256 205,83	-256 205,83	0,00
Wynik netto za okres zakończony dnia 31 marca 2023 roku	0,00	-256 205,83	-256 205,83	0,00
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeniesienie wyniku roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na dzień 31 marca 2023 roku	28 263 664,90	-33 123 054,33	-4 157 789,43	28 263 664,90

IV. DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.

1. Informacje ogólne

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

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

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

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

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

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

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

3. Data sporządzenia i zatwierdzenia sprawozdania do publikacji

Sprawozdanie zostało sporządzone i przedstawione do zatwierdzenia Zarządowi spółki w dniu 18 maja 2023 roku. Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

4. Oświadczenie o kontynuacji działalności

Informacja o realizacji postanowień układowych.

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

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

Informacja o planowanych inwestycjach.

Interbud Lublin S.A. planuje w pierwszej kolejności inwestować na gruntach znajdujących się obecnie w jej posiadaniu lub będących własnością spółek zależnych z grupy kapitałowej. Kolejność realizacji poszczególnych projektów będzie zależała od weryfikacji opłacalności poszczególnych projektów i uzyskania pozwoleń na budowę. Pierwszym planowanym do realizacji projektem jest budowa trzeciego etapu Osiedla Lotników przez Spółkę Interbud Construction Sp. z o.o. Spółka jest posiadaczem jednej z dwóch działek, na których będzie realizowana

inwestycja. Na zakup drugiej działki Spółka posiada zawartą umowę przedwstępną, która zostanie zrealizowana po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Obecnie Spółka posiada zatwierdzoną koncepcję architektoniczną, według której przygotowywana jest dokumentacja do pozwolenia na budowę. W ramach inwestycji ma powstać 36 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale usługowe.

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

Kolejną inwestycją, jaką przygotowuje Grupa Kapitałowa, jest budowa budynku mieszkalnego na zakupionej przez Interbud Lublin S.A. działce przy ulicy Kalinowszczyzna w Lublinie. Spółka uzyskała warunki zabudowy dotyczące niniejszego projektu. Spółka rozpocznie sprzedaż planowanych mieszkań w powyższej inwestycji po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

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

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

Spółka Interbud Apartments Sp. z o.o., posiada obecnie wydane prawomocne pozwolenie na budowę na projekt zespołu bliźniaczych domów jednorodzinnych w Wólce Lubelskiej. Inwestycja obejmuje budowę siedmiu wolnostojących, dwurodzinnych domów mieszkalnych. Ze względu na charakter projektu Spółka zakłada jego rozpoczęcie po obniżeniu stopy Wibor.

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

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

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

Wskazanie czynników i zdarzeń mających wpływ na sprawozdanie finansowe.**Sytuacja związana z inwazją Federacji Rosyjskiej na Ukrainę.**

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

Sytuacja związana ze wzrostem inflacji i stóp procentowych.

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

Sytuacja związana z rozprzestrzenianiem się wirusa COVID 19

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

5. Istotne zasady rachunkowości

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe, które jest zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

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

6. Obszary szacunków.

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

7. Sezonowość działalności.

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

8. Informacje o inwestycjach w udziały i akcje

Wartość udziałów i akcji posiadanych przez Spółkę na dzień 31 marca 2023 roku przedstawia się następująco:

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

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

9. Zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki

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

10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.03.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.03.2022 roku
Gotówka w kasie i na rachunkach bieżących	1 737 639,15	4 343 236,40	5 092 736,61
Lokaty krótkoterminowe i środki zastrzeżone	0,00	0,00	0,00
-w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	1 737 639,15	4 343 236,40	5 092 736,61

11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Wynik za okres sprawozdawczy nie podlega podziałowi.

12. Podatek dochodowy

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

Wyszczególnienie	Okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku	Okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku
Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
Podatek odroczony	37 531,89	289 916,93
Razem	37 531,89	289 916,93

13. Wartości niematerialne

Zmiany w stanie wartości niematerialnych przedstawiają poniższa tabela:

1 stycznia 2022 roku - 31 marca 2022 roku

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na 01.01.2022 roku			312 880,75		312 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00		0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja					0,00
4	Stan na 31.03.2022 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Umorzenie						
5	Stan na 01.01.2022 roku			302 339,08		302 339,08
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	1 374,99	0,00	1 374,99
-	amortyzacja za okres			1 374,99		1 374,99
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja					0,00
8	Stan na 31.03.2022 roku	0,00	0,00	303 714,07	0,00	303 714,07
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na 31.03.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość netto						
11	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	0,00	10 541,67	0,00	10 541,67
12	Stan na 31.03.2022 roku	0,00	0,00	9 166,68	0,00	9 166,68

1 stycznia 2022 roku - 31 grudnia 2022 roku

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na 01.01.2022 roku			312 880,75		312 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00		0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja					0,00
4	Stan na dzień 31.12.2022 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Umorzenie						
5	Stan na 01.01.2022 roku			302 339,08		302 339,08
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	5 499,96	0,00	5 499,96
-	amortyzacja za okres			5 499,96		5 499,96
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja					0,00
8	Stan na 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

1 stycznia 2023 roku - 31 marca 2023 roku

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na 01.01.2023 roku			312 880,75		312 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00		0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja					0,00
4	Stan na dzień 31.03.2023 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Umorzenie						
5	Stan na 01.01.2023 roku			307 839,04		307 839,04
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	1 374,99	0,00	1 374,99
-	amortyzacja za okres			1 374,99		1 374,99
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja					0,00
8	Stan na dzień 31.03.2023 roku	0,00	0,00	309 214,03	0,00	309 214,03

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na dzień 31.03.2023 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 31.03.2023 roku	0,00	0,00	3 666,72	0,00	3 666,72

14. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiany w stanie środków trwałych, środków trwałych w budowie w okresie I kwartału 2022 roku, w 2022 roku i w I kwartale 2023 roku przedstawiają poniższa tabelę:

1 stycznia 2022 roku - 31 marca 2022 roku

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	670 800,47	119 938,02	0,00	63 805,69	0,00	854 544,18
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przejęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 31.03.2022 roku	0,00	670 800,47	119 938,02	0,00	63 805,69	0,00	854 544,18
Umorzenia								
5	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	455 893,42	119 938,02	0,00	53 708,13	0,00	629 539,57
6	Zwiększenia:	0,00	5 808,30	0,00	0,00	560,97	0,00	6 369,27
-	amortyzacja za okres	0,00	5 808,30	0,00	0,00	560,97	0,00	6 369,27
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na 31.03.2022 roku	0,00	461 701,72	119 938,02	0,00	54 269,10	0,00	635 908,84
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Utworzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Rozwiązane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 31.03.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto								
13	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	214 907,05	0,00	0,00	10 097,56	0,00	225 004,61
14	Stan na 31.03.2022 roku	0,00	209 098,75	0,00	0,00	9 536,59	0,00	218 635,34

1 stycznia 2022 roku - 31 grudnia 2022 roku

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

1 stycznia 2026 roku - 31 marca 2023 roku

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	232 331,95	74 501,75	0,00	62 392,74	0,00	369 226,44
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przejęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 31.03.2023 roku	0,00	232 331,95	74 501,75	0,00	62 392,74	0,00	369 226,44
Umorzenia								
5	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	40 658,10	74 501,75	0,00	54 539,08	0,00	169 698,93
6	Zwiększenia:	0,00	5 808,30	0,00	0,00	560,97	0,00	6 369,27
-	amortyzacja za okres	0,00	5 808,30	0,00	0,00	560,97	0,00	6 369,27
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

8	Stan na 31.03.2023 roku	0,00	46 466,40	74 501,75	0,00	55 100,05	0,00	176 068,20
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Utworzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Rozwiązane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 31.03.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto								
13	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	191 673,85	0,00	0,00	7 853,66	0,00	199 527,51
14	Stan na 31.03.2023 roku	0,00	185 865,55	0,00	0,00	7 292,69	0,00	193 158,24

15. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiany w stanie nieruchomości inwestycyjnych przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Zmiany za 3 miesiące zakończone 31 marca 2023 roku	Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022 roku	Zmiany za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 roku
Stan na początek okresu	611 036,32	617 148,96	617 148,96
Odpis aktualizujący nieruchomości inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0,00	6 112,64	0,00
Stan na koniec okresu	611 036,32	611 036,32	617 148,96

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku Spółka nie tworzyła odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych.

16. Należności krótkoterminowe

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

Należności krótkoterminowe	Stan na dzień 31.03.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.03.2022 roku
Należności handlowe od jednostek powiązanych	102 890,00	412 691,48	252 251,60
Należności handlowe od jednostek pozostałych	9 790,00	35 178,00	2 020 387,27
Należności handlowe razem	112 680,00	447 869,48	2 272 638,87
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Pozostałe należności	571 312,10	497 008,97	753 052,44
- rozliczenia międzyokresowe	61 888,75	16 123,40	29 917,09
- podatek VAT	509 360,05	391 082,28	234 311,18
- pozostałe	63,30	89 803,29	488 824,17
Należności netto	683 992,10	944 878,45	3 025 691,31
Należności brutto	1 477 073,45	6 356 382,69	7 600 816,50
Odpisy aktualizujące	793 081,35	5 411 504,24	4 575 125,19

Odpisy aktualizujące należności	01.01.2023-31.03.2023	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2022-31.03.2022
Stan na początek roku	5 412 004,24	4 657 057,83	4 657 057,83
Utworzone	0,00	836 879,05	0,00
Spisane należności w ciężar odpisu	4 618 922,89	0,00	0,00
Rozwiązane	0,00	81 932,64	81 932,64
Stan na koniec roku	793 081,35	5 412 004,24	4 575 125,19

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

Należności handlowe na dzień 31.03.2023 roku według terminów wymagalności prezentuje poniższa tabela:

Należności ogółem wg terminów wymagalności	Należności handlowe razem	Należności handlowe od jednostek powiązanych	Należności handlowe od jednostek pozostałych
Kwota ogółem, w tym:	112 680,00	102 890,00	9 790,00
B. Terminowe, w tym:	112 680,00	102 890,00	9 790,00
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	69 630,00	59 840,00	9 790,00
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	43 050,00	43 050,00	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 pow. 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

17. Należności z tytułu pożyczek

Pożyczkobiorca	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Zmiana	Stan na dzień 31.03.2023 roku	Termin spłaty
Rupes Sp. z o.o. w Lublinie, w tym:	200 000,00	0,00	200 000,00	31.12.2023
- kapitał	0,00	0,00	0,00	
- odsetki	200 000,00	0,00	200 000,00	
Interbud-Apartments Spółka z o.o. w Lublinie, w tym:	1 368 241,54	29 550,07	1 397 791,61	31.12.2023
- kapitał	1 285 000,00		1 285 000,00	
- odsetki	83 241,54	29 550,07	112 791,61	
Węglin Park Retail Spółka z o.o. w Lublinie, w tym:	6 535 605,61	494 350,43	7 029 956,04	31.12.2023
- kapitał	5 940 000,00	350 000,00	6 290 000,00	
- odsetki	595 605,61	144 350,43	739 956,04	
Zacisze Wilanów Spółka z o.o. w Warszawie, w tym:	0,00	745 000,00	745 000,00	30.06.2025
- kapitał	0,00	745 000,00	745 000,00	
- odsetki	0,00	0,00	0,00	
Razem	8 103 847,15	523 900,50	9 372 747,65	

Pożyczki udzielone spółkom zależnym nie są zagrożone co do spłaty. Spółki te posiadają znaczący majątek obrotowy w postaci gruntów deweloperskich, mieszkań i lokali usługowych.

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

18. Zapasy

Zapasy	Stan na dzień 31.03.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.03.2022 roku
Produkcja w toku	732 394,25	673 568,25	619 468,25
Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
Towary	2 852 727,26	2 852 727,26	4 782 821,36
RAZEM	3 585 121,51	3 526 295,51	5 402 289,61

Odpisy aktualizujące wartość zapasów:

Odpisy aktualizujące zapasy	01.01.2023-31.03.2023	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2022-31.03.2022
Stan początkowy	0,00	2 939 299,27	2 939 299,27
Utworzenie odpisu	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie odpisu	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie odpisu	0,00	2 939 299,27	1 109 889,81
Stan końcowy	0,00	0,00	1 829 409,46

*odpis aktualizujący wartość zapasów dotyczy gruntów deweloperskich, których aktualna wycena odbiega od ceny nabycia.

19. Kredyty bankowe

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

20. Pożyczki otrzymane

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

Pożyczkodawca	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Zmiana	Stan na dzień 31.03.2023 roku
Interbud-Apartments Sp. z o.o., w tym:	720 443,80	0,00	720 443,80
- kapitał	631 542,09	0,00	631 542,09
- odsetki	88 901,71	0,00	88 901,71
Razem, w tym:	720 443,80	0,00	720 443,80
- długoterminowa	664 719,50	0,00	664 719,50
- krótkoterminowa	55 724,30	0,00	55 724,30

Zobowiązanie z tytułu powyższej pożyczki jest objęte postępowaniem układowym w III Grupie wierzycieli. Nastąpi całkowita redukcja odsetek i innych kosztów dodatkowych oraz redukcja 70% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej wierzytelności nastąpi w 8 półrocznych równych ratach. Do chwili publikacji niniejszego sprawozdania spłaconych zostało pięć z ośmiu rat wierzytelności.

21. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Zestawienie zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań przedstawiają tabele poniżej:

Wyszczególnienie	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
A. Zobowiązania handlowe, w tym:	15 983 385,50	16 842 410,73	18 869 189,28
- wobec jednostek powiązanych	503 607,47	568 539,55	672 178,29
- wobec jednostek pozostałych	15 479 778,03	16 273 871,18	18 197 010,99
B. Razem pozostałe zobowiązania	141 054,44	141 226,52	4 851 825,48
1. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	0,00	0,00	0,00
2. Zobowiązania publicznoprawne	80 924,57	71 105,86	120 227,19
- Podatek dochodowy od osób fizycznych	9 743,39	11 334,00	10 746,61
- ZUS	50 851,18	59 771,86	61 495,58
- VAT		0,00	40 573,00
- Inne	20 330,00	0,00	7 412,00

Wyszczególnienie	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
3. Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	57 122,49	66 986,17	76 855,22
4. Zaliczki na dostawy	1 805,31	2 888,49	4 652 845,14
5. Pozostałe zobowiązania	1 202,07	246,00	1 897,93

Wiekowanie zobowiązań wg terminów zapadalności wg stanu na dzień 31 marca 2023 roku

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

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

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

Wobec powyższego Spółka dokonała zmian w zakresie terminu wymagalności zobowiązań i w związku z tym podział zobowiązań według nowych terminów wymagalności przedstawia się następująco:

Zobowiązania finansowe na dzień 31 marca 2023 roku wg terminów zapadalności

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania kredytowe	Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych
Kwota ogółem, w tym:	4 114 438,68	720 443,80
B. Terminowe, w tym:	4 114 438,68	720 443,80
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	0,00	27 862,15
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	393 183,58	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	27 862,15
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	3 721 255,10	664 719,50
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00

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

Zobowiązania handlowe na dzień 31 marca 2023 roku wg terminów zapadalności

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania handlowe	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania handlowe wobec jednostek powiązanych
Kwota ogółem, w tym:	15 983 385,50	15 479 778,03	503 607,47
B. Terminowe, w tym:	15 983 385,50	15 479 778,03	503 607,47
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	269 654,52	250 301,19	19 353,33
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	972 353,96	907 421,86	64 932,10
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	163 327,46	143 974,13	19 353,33
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	14 578 049,56	14 178 080,85	399 968,71
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

Zobowiązania inne na dzień 31 marca 2023 roku wg terminów zapadalności

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania publicznoprawne	Zaliczki na dostawy	Pozostałe zobowiązania
Kwota ogółem, w tym:	80 924,57	1 805,31	58 324,56
B. Terminowe, w tym:	80 924,57	1 805,31	58 324,56
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	32 562,38	1 805,31	1 202,07
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	12 473,30	0,00	9 863,68
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	6 772,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	29 116,89	0,00	47 258,81
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

22. Działalność w trakcie zaniechania

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku Spółka nie zaniechała żadnej z prowadzonych działalności.

23. Instrumenty finansowe

Spółka posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Pożyczki (krótkoterminowe)	8 627 747,65	8 103 847,15	8 627 747,65	8 103 847,15
Pożyczki (długoterminowe)	745 000,00	0,00	745 000,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 737 639,15	4 343 236,40	1 737 639,15	4 343 236,40
Należności handlowe	112 680,00	447 869,48	112 680,00	447 869,48

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Oprocentowane kredyty długoterminowe	3 721 255,10	3 721 255,10	3 721 255,10	3 721 255,10
Oprocentowane kredyty krótkoterminowe	393 183,58	788 173,69	393 183,58	788 173,69
Pożyczki długoterminowe	664 719,50	664 719,50	664 719,50	664 719,50
Pożyczki krótkoterminowe	55 724,30	55 724,30	55 724,30	55 724,30
Zobowiązania handlowe	15 983 385,50	16 842 410,73	15 983 385,50	16 842 410,73

Poniżej przedstawiono pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat z tytułu różnic kursowych w podziale na kategorie instrumentów finansowych w okresie od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 marca 2023 roku.

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki udzielone	179 586,03	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25 989,20	0,00	0,00
Należności handlowe	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Kredyty bankowe	0,00	0,00	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	0,00	0,00

24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.

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

25. Zarządzanie kapitałem.

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

26. Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe.

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

27. Zobowiązania inwestycyjne.

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

28. Transakcje z podmiotami powiązanymi.

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

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

Jednostki powiązane osobowo:

- Serv& Coop Sp. z o.o.

Zestawienie transakcji w ramach Grupy Kapitałowej za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku oraz na dzień 31 marca 2023 roku i za 2022 rok oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawiają poniższe zestawienia.

Transakcje z podmiotami powiązanymi kapitałowo:

1.01.2023 roku - 31.03.2023 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
RUPES Sp. z o.o.	7 500,00	0,00	0,00	0,00
INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o.	7 500,00	0,00	29 550,07	0,00
APARTMENTS INWESTYCJE	0,00	0,00	0,00	0,00
WĘGLIN RETAIL PARK Spółka z o.o.	4 500,00	0,00	144 350,43	0,00
INTERBUD-CONSTRUCTION SA	27 000,00	0,00	1 083,18	0,00
Razem podmioty powiązane kapitałowo	46 500,00	0,00	174 983,68	0,00

1.01.2022 roku - 31.12.2022 roku

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

31.03.2023 roku

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek
RUPES Sp. z o.o.	10 225,00	438 675,37	200 000,00	0,00
INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o.	11 845,00	0,00	1 397 791,61	720 443,80
INTERBUD-CONSTRUCTION SA	75 350,00	64 932,10	0,00	0,00
APARTMENTS INWESTYCJE	0,00	0,00	0,00	0,00
WĘGLIN RETAIL PARK Spółka z o.o.	5 470,00	0,00	7 029 956,04	0,00
RAZEM podmioty powiązane kapitałowo	102 890,00	503 607,47	8 627 747,65	720 443,80

31.12.2022 roku

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

Transakcje z podmiotami powiązanymi osobowo:**01.01.2023 – 31.03.2023**

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Sp. z o.o.	2 000,00	33 790,23	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	2 000,00	33 790,23	0,00	0,00

01.01.2022 – 31.03.2022

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Sp. z o.o.	1 500,00	33 741,74	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	1 500,00	33 741,74	0,00	0,00

31.03.2023

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.	615,00	0,00	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	615,00	0,00	0,00	0,00

31.03.2022

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

Poza wyżej wymienionymi, Spółka nie przeprowadzała za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 roku i w 2022 roku innych transakcji z jednostkami powiązanymi.

29. Transakcje z udziałem Członków Zarządu.

W okresie od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 marca 2023 roku Spółka nie zawierała żadnych transakcji z członkami Zarządu.

30. Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej.

Wyszczególnienie	Za 3 miesiące 2023 roku	Za 3 miesiące 2022 roku
Zarząd	90 000,00	82 000,00
Rada Nadzorcza, w tym łącznie z wynagrodzeniami z układu	56 084,94	49 184,94
Komitet Audytu	500,00	400,00
Razem	146 584,94	131 584,94

31. Emisja akcji.

Spółka za 3 miesiące zakończone 31 marca 2023 roku oraz w całym 2022 roku nie dokonała emisji akcji własnych.

32. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.

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

33. Sprawy sądowe

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

Sprawozdanie finansowe przedstawił Zarząd INTERBUD-LUBLIN SA

Lublin, dnia 18 maja 2023 roku

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych