



**„INTERBUD-LUBLIN” S.A.
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2024 ROK
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z
MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**

Lublin, dnia 4 kwietnia 2025 roku

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

SPIS TREŚCI

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	4
ZYSK/STRATA NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ	4
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	6
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	9
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	10
1. Informacje ogólne	10
2. Skład Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej	10
3. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	10
4. Oświadczenie o zgodności	11
5. Kontynuacja działalności	11
6. Istotne zasady rachunkowości	13
6.1. Rzeczowe aktywa trwałe	13
6.3. Nieruchomości inwestycyjne	14
6.4. Udziały i akcje w podmiotach zależnych	14
6.5. Utrata wartości aktywów	14
6.6. Zapasy i odpisy aktualizujące	15
6.8. Należności z tytułu dostaw i usług	15
6.9. Pozostałe należności	15
6.10. Rozliczenia międzyokresowe kosztów	15
6.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	16
6.12. Kapitał własny	16
6.13. Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	16
6.14. Zobowiązania finansowe	16
6.16. Rezerwy	16
6.17. Zobowiązania warunkowe	16
6.18. Przychody i koszty	17
6.19. Podatek dochodowy	17
6.20. Zmiany zasad rachunkowości, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich	18
6.21. Sprawozdania finansowe	18
7. Obszary szacunków	18
8. Sezonowość działalności	19
9. Nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie 1 stycznia 2024 roku	19
10. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	19
11. Wpływ zmian klimatu	20
12. Przychody ze sprzedaży z działalności kontynuowanej	20
13. Koszty działalności operacyjnej	21
14. Pozostałe przychody operacyjne	21
15. Przychody finansowe	21
16. Pozostałe koszty operacyjne	22
17. Koszty finansowe	22
18. Podatek dochodowy	22
19. Rzeczowe aktywa trwałe	24
20. Wartości niematerialne	25
21. Nieruchomości inwestycyjne	26
22. Udziały i akcje	26
23. Pożyczki udzielone	29
24. Należności handlowe i pozostałe	30
25. Zapasy	31
26. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	32
27. Zarządzanie ryzykiem finansowym	32
27.1. Czynniki ryzyka finansowego	32
28. Zarządzanie kapitałem	33
29. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych	34
30. Kapitał akcyjny	34
31. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty i propozycja pokrycia strat	36
32. Analiza wymagalności zobowiązań	36
33. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	37
34. Oprocentowane kredyty bankowe	38
35. Pożyczki otrzymane	38
36. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	39
37. Pozostałe rezerwy	39
38. Działalność w trakcie zaniechania	40
39. Informacje o rachunku przepływów pieniężnych	40
40. Instrumenty finansowe	41
41. Zobowiązania warunkowe	42

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

42.	Zobowiązania inwestycyjne	42
43.	Struktura zatrudnienia.....	42
44.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	42
45.	Transakcje z udziałem Członków Zarządu i Rady Nadzorczej	44
46.	Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej	44
47.	Emisja akcji.....	44
48.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	45
49.	Informacje o umowie z firmą audytorską	46
50.	Sprawy sporne i sądowe	47

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

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	Nr noty	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku
Działalność kontynuowana			
Przychody netto ze sprzedaży	12	948 353,62	283 139,86
Koszty działalności operacyjnej	13	77 687,94	0,00
Wynik brutto ze sprzedaży		870 665,68	283 139,86
Pozostałe przychody operacyjne	14	115 176,17	10 445 854,63
Koszty zarządu		3 009 593,19	2 289 040,25
Koszty sprzedaży		14 170,00	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	16	326 361,01	727 794,57
Wynik z działalności operacyjnej		-2 364 282,35	7 712 159,67
Przychody finansowe	15	814 207,91	9 274 930,56
Koszty finansowe	17	34 990,97	26 483,29
Odpis wartości firmy		0,00	0,00
Wynik przed opodatkowaniem		-1 585 065,41	16 960 606,94
Podatek dochodowy	18	144 711,35	131 051,68
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej		-1 729 776,76	16 829 555,26
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadające:		0,00	0,00
Właścicielom podmiotu dominującego		-1 729 776,76	16 829 555,26
Udziałowcom niekontrolującym		-1 729 776,76	16 829 555,26
Działalność niekontynuowana			
Zysk/strata netto z działalności niekontynuowanej		0,00	0,00
Zysk/strata netto roku obrotowego		-1 729 776,76	16 829 555,26
Właścicielom podmiotu dominującego		-1 729 776,76	16 829 555,26
Udziałowcom niekontrolującym		0,00	0,00

ZYSK/STRATA NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk/strata netto na jedną akcję	-0,17	2,40
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	-0,17	2,40
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00
Rozwodniony zysk/strata netto na jedną akcję	-0,17	2,40
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	-0,17	2,40
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00

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

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

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku
Zysk/strata netto roku obrotowego	-1 729 776,76	16 829 555,26
Inne całkowite dochody podlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy	0,00	0,00
Inne całkowite dochody niepodlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy	0,00	0,00
Razem inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0,00	0,00
Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-1 729 776,76	16 829 555,26
Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem przypadające:	-1 729 776,76	16 829 555,26
Właścicielom podmiotu dominującego	-1 729 776,76	16 829 555,26
Udziałowcom niekontrolującym	0,00	0,00

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

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nr noty	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 31.12.2023 roku
AKTYWA TRWAŁE		17 353 796,37	15 370 153,44
Rzeczowe aktywa trwałe		182 352,33	174 050,41
Wartości niematerialne		0,00	0,00
Wartość firmy		0,00	0,00
Nieruchomości inwestycyjne		237 316,32	237 316,32
Udziały i akcje		5 643 800,00	5 653 800,00
Udzielone pożyczki długoterminowe		11 266 719,84	9 267 061,77
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		23 607,88	37 924,94
AKTYWA OBROTOWE		5 076 499,69	3 955 009,43
AKTYWA OBROTOWE INNE NIŻ AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY		5 076 499,69	3 955 009,43
Zapasy		3 611 137,07	3 604 621,51
Należności handlowe		131 762,93	35 793,00
Należności z tytułu podatku dochodowego		0,00	0,00
Pozostałe należności		1 174 457,44	121 292,16
Udzielone pożyczki krótkoterminowe		139 627,64	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		19 514,61	193 302,76
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		22 430 296,06	19 325 162,87

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

PASYWA	Nr noty	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 31.12.2023 roku
KAPITAŁ WŁASNY		16 088 194,90	12 927 971,66
KAPITAŁ WŁASNY PRZYPADAJĄCY JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ		16 088 194,90	12 927 971,66
Kapitał podstawowy		1 027 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		32 827 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane		-17 767 070,00	-16 037 293,24
UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE		0,00	0,00
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		6 342 101,16	6 397 191,21
Zobowiązania długoterminowe		430 606,02	430 100,17
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	34	0,00	129 888,44
Rezerwy na odroczony podatek dochodowy		430 606,02	300 211,73
Zobowiązania krótkoterminowe		5 911 495,14	5 967 091,04
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży		5 911 495,14	5 967 091,04
Zobowiązania handlowe		195 069,53	364 092,20
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	34	0,00	55 724,31
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania		734 337,86	720 484,89
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		73 151,95	62 910,26
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia		4 908 935,80	4 763 879,38
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży		0,00	0,00
SUMA PASYWÓW		22 430 296,06	19 325 162,87

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

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

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	Nr noty	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		-3 388 944,00	-2 920 229,12
Zysk (strata) brutto łącznie z działalności kontynuowanej i zaniechanej		-1 585 065,41	16 960 606,94
Korekty		-1 803 878,59	-19 880 836,06
Amortyzacja		25 477,10	30 518,81
Odsetki		-723 833,33	-699 326,18
Wynik z działalności inwestycyjnej		50 000,00	373 720,00
Zmiana stanu rezerw		155 298,11	-67 712,06
Zmiana stanu zapasów		-6 515,56	-78 326,00
Zmiana stanu należności		-1 149 135,21	787 793,29
Zmiana stanu zobowiązań		-155 169,70	-1 675 606,09
Zyski z umorzenia zobowiązań objętych postępowaniem układowym		0,00	-18 551 897,83
Podatek dochodowy zapłacony		0,00	0,00
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		-1 483 171,69	-512 000,00
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych		10 000,00	0,00
Spłata udzielonych pożyczek		3 403 000,00	770 000,00
Odsetki		43 607,33	0,00
Wydatki na nabycie aktywów finansowych		-50 000,00	-50 000,00
Wydatki na nabycie środków trwałych		-33 779,02	0,00
Udzielenie pożyczek		-4 856 000,00	-1 232 000,00
Inne wydatki inwestycyjne		0,00	0,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		4 698 327,54	-717 704,52
Wpływy z wydania akcji		4 890 000,00	0,00
Kredyty i pożyczki otrzymane		270 000,00	150 000,00
Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli		0,00	0,00
Spłaty kredytów i pożyczek		-453 724,31	-867 704,52
Odsetki zapłacone		-7 948,15	0,00
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed wpływem różnic kursowych)		-173 788,15	-4 149 933,64
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-173 788,15	-4 149 933,64
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		193 302,76	4 343 236,40
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		19 514,61	193 302,76

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

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

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2023 roku	701 600,00	28 263 664,90	-32 866 848,50	-3 901 583,60
Zmiany kapitału własnego	0,00	0,00	16 829 555,26	16 829 555,26
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	16 829 555,26	16 829 555,26
Wynik netto za okres zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	0,00	0,00	16 829 555,26	16 829 555,26
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 2023 roku	701 600,00	28 263 664,90	-16 037 293,24	12 927 971,66

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2024 roku	701 600,00	28 263 664,90	-16 037 293,24	12 927 971,66
Zmiany kapitału własnego	326 000,00	4 564 000,00	-1 729 776,76	3 160 223,24
Podwyższenie kapitału	326 000,00	4 564 000,00	0,00	4 890 000,00
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	-1 729 776,76	-1 729 776,76
Wynik netto za okres zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku	0,00	0,00	-1 729 776,76	-1 729 776,76
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 2024 roku	1 027 600,00	32 827 664,90	-17 767 070,00	16 088 194,90

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

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

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

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

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

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

2. Skład Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej

Zarząd

Na dzień 1 stycznia 2024 roku skład Zarządu „INTERBUD-LUBLIN” S.A. przedstawiał się następująco:

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

W 2024 roku i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2024 roku skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

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

W dniu 28 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dokonało następujących zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- odwołano ze składu Rady Nadzorczej z dniem 28 czerwca 2024 roku Pana Henryka Dąbrowskiego, pełniącego funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej, bez podania przyczyny odwołania,
- powołano w skład Rady Nadzorczej z dniem 28 czerwca 2024 roku Pana Łukasza Skowrona.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

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

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

3. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie zostało przedstawione przez Zarząd Spółki w dniu 4 kwietnia 2025 roku.

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

4. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”).

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

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

5. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 i na dzień 31 grudnia 2024 roku zostało przygotowane przy założeniu, iż Spółka będzie kontynuowała działalność w dającej przewidzieć się przyszłości, obejmującej okres co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Informacja o realizacji postanowień układowych.

W dniu 4 listopada 2024 roku Interbud Lublin S.A. dokonała spłaty ostatniej raty układowej, wykonując tym samym regulacje wszystkich zobowiązań układowych.

W związku z powyższym Spółka złożyła do sądu wniosek o wydanie postanowienia o wykonaniu układu.

W dniu 16 grudnia 2024 roku Spółka otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego Lublin-Wschód z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych wydane w dniu 10 grudnia 2024 roku, w którym Sąd stwierdził wykonanie układu zawartego z wierzycielami, zatwierdzonego postanowieniem z dnia 14 listopada 2019 roku.

W otrzymanym postanowieniu Sąd stwierdził ponadto, że w czasie realizacji układu do nadzorca wykonania układu nie wpłynęły informacje od wierzycieli o nierealizowaniu układu lub opóźnieniach w terminach spłat wobec czego w ocenie Sądu nie budzą one wątpliwości co do faktycznej realizacji układu, co skutkuje przyjęciem, iż układ został wykonany w całości. Postanowienie o wykonaniu układu stało się prawomocne 24 grudnia 2024 roku.

Informacja o planowanych inwestycjach.

W ramach prowadzonej działalności w najbliższych latach Grupa Kapitałowa zamierza koncentrować się na działalności deweloperskiej i uruchamiać kolejne projekty inwestycyjne.

Grupa zamierza realizować wszystkie inwestycje na terenie Polski i w najbliższym czasie nie planuje ekspansji na rynki zagraniczne.

Spółka Interbud Construction Sp. z o.o. w 2023 roku rozpoczęła realizację projektu Osiedle Lotników etap 3. przy ul. Doświadczalnej w Lublinie. Inwestycja składa się z jednego budynku wielorodzinnego, na który w październiku 2023 roku Spółka otrzymała ostateczne pozwolenie na budowę. Projekt zakłada wybudowanie 35 lokali mieszkalnych (1548 m² PUM) i 2 lokali usługowych (339m² PUU). Spółka zakłada zakończenie inwestycji w sierpniu 2025 roku. Interbud Construction Sp. z o.o. posiada wszystkie wymagane pozwolenia i nieruchomości do realizacji omawianej inwestycji. Projekt jest realizowany ze środków własnych, pożyczki bankowej i wpłat kupujących na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy w koncepcji rachunku otwartego. Obecnie Spółka zakończyła 6 etap realizacji inwestycji z 9 planowanych, zgodnie z założeniami prospektu deweloperskiego. Spółka posiada podpisane 28 umowy deweloperskie na lokale mieszkalne.

Spółka Apartments Inwestycje Sp. z o.o. posiada zakupione nieruchomości, na których realizować będzie projekt o nazwie handlowej Osiedle Lotników etap 4. W marcu 2024 r. Spółka złożyła dokumentację do pozwolenia na budowę i przewiduje, że w IV kwartale 2024r. uzyska pozwolenie na budowę, w ramach którego planowane jest 48 lokali mieszkalnych (ponad 2290 m² PUM). Emitent podjął jednak decyzję, że względu na koncentrację w jednym obszarze kilku projektów, o sprzedaży niniejszego projektu (raport bieżący 36/2024).

Rupes Sp. z o.o. przygotowuje projekt deweloperski w Warszawie. Spółka złożyła wniosek o pozwolenie na budowę i zakłada uzyskać ostateczne pozwolenie na budowę III kwartale 2025 roku. Proces budowlany rozpocznie się w IV kwartale 2025 r. W ramach projektu przygotowywane są 19 lokale mieszkalne (ponad 1160 m² PUM). Spółka dokonała zakupu nieruchomości z dniem 31.12.2024r. Spółka Rupes z udziałowcem Prywatnym założyła na potrzeby realizacji inwestycji podmiot Flow Mokotów sp. z o.o. do której to została sprzedana Nieruchomość pod realizację projektu. Rupes posiada 50% udziałów w Flow Mokotów Sp. z o.o. Inwestor prywatny zobowiązał się dostarczyć środki finansowe na potrzeby realizacji planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego.

Spółka WRP Inwestycje Sp. z o.o. po dniu bilansowym, tj. 14.02.2025r. otrzymała ostateczne pozwolenie na budowę dla planowanej inwestycji, rynkowo nazwanej Zielony Felin et. 1. W ramach pierwszego etapu przedsięwzięcie zakłada budowę 2 budynków wielorodzinnych, w ramach których powstanie 143 lokale mieszkalne (ponad 6350m² PUM). Omawiany Projekt,

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

zakłada (zgodnie z opracowaną koncepcją) co najmniej 6 etapów, w ramach których powinno powstać 10 budynków wielorodzinnych o łącznej liczbie ponad 650 mieszkań. Omawiany projekt w etapie 1 i 2 będzie realizowany przez WRP Inwestycje, zaś pozostałe etapy planowane są do realizacji przez Interbud Construction Sp. z o.o.

Spółka WRP Inwestycje posiada zabezpieczone 100% nieruchomości pod realizację etapu 1. i ponad 62% dla etapu 2. Do pozostałych etapów Spółki WRP Inwestycje i Interbud Construction posiadają ponad 68% gruntów.

Realizacja etapu 2. Spółka zakłada rozpocząć z początkiem 2026 roku. Etap 3. i 4. spółka zakłada rozpocząć z końcem 2026r., a etap 5. i 6. na przełomie 2027 i 2028 roku.

Spółka Interbud Lublin S.A. przygotowuje projekt deweloperski budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Relaksowej w Lublinie. Spółka złożyła wniosek o pozwolenie na budowę z końcem lipca 2024r. i zakłada uzyskać pozwolenie na budowę w II kwartale 2025r. W ramach inwestycji planowane jest ok. 58 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni (PUM) ponad 2397m². Przychody i koszty z tego projektu Spółka zakłada rozpoznać na przełomie 2026/2027 roku.

Nowo założona spółka Interbud Centrum Sp. z o.o. podpisała umowę przedwstępną zakupu nieruchomości w Łodzi. W ramach projektu jest przygotowywany budynek wielorodzinny z funkcją usługową na parterze i garażem podziemnym. Według przygotowanej koncepcji budowlanej spółka będzie występowała z wnioskiem o pozwolenia na budowę na powierzchnię 2230m² PUM i 200m² PUU. Zakup nieruchomości będzie finansowany przez udziałowców spółki w postaci pożyczki i nastąpi po uzyskaniu przez Inwestora pozwolenia na budowę. Wniosek o pozwolenie na budowę dla omawianej inwestycji został złożony w marcu 2025r. Uzyskanie pozwolenia na budowę planowane jest na II kwartał 2025 r. Proces budowlany spółka zakłada rozpocząć w III kwartale 2025 r. Przychody i koszty z realizacji niniejszej inwestycji spółka zakłada rozpoznać w I połowie roku 2027.

Na rok 2025 Grupa Kapitałowa planuje złożyć także dokumentację do pozwolenia na budowę dla kolejnej inwestycji w Lublinie, dla której posiada już zabezpieczone nieruchomości i w ramach której zamierza wybudować budynek wielorodzinny o powierzchni łącznej (PUM i PUU) ok. 3700m² w dzielnicy Kalinowszczyzna. Spółka szacuje uzyskać pozwolenie na budowę dla tej nieruchomości w I kwartale 2026 r. Rozpoznanie przychodów i kosztów nastąpiłoby do końca 2028 r.

Działania podjęte w celu zabezpieczenia finansowania środków na inwestycje

W celu zagwarantowania środków na poczet zakupów nowych nieruchomości, jak i przygotowania dokumentacji dla przygotowywanych pozwoleń na budowę, Emitent w roku 2023 podjął decyzję o emisji nowych akcji i zmiany Statutu Spółki polegającej na dodaniu nowych zapisów odnośnie kapitału docelowego, zgodnie z którymi Zarząd jest upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji zwykłych na okaziciela, w liczbie nie większej niż 5.260.000,00 o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 526.000,00 zł złotych. Realizując ww. uprawnienie Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego, raportem bieżącym 14/2024 Emitent poinformował o objęciu w ramach subskrypcji prywatnej przez łącznie 16 podmiotów 3.260.000 akcji zwykłych, na okaziciela, serii F, o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Wszystkie akcje serii F zostały objęte w zamian za wkład pieniężny wynoszący 1,50 zł za jedną akcję, łącznie za kwotę 4,89 mln zł. Po dniu bilansowym, tj. 1 kwietnia 2025r. Emitent dokonał subskrypcji prywatnej, objętej przez jeden podmiot, 1.000.000,00 akcji zwykłych na okaziciela serii G. Akcje serii G zostały objęte w zamian za wkład pieniężny wynoszący 2,5 zł za jedną akcję, tj. 2,5 mln zł. W nawiązaniu do powyższej informacji Emitent wskazuje, że w ramach kapitału docelowego pozostało mu jeszcze do dyspozycji 2.000.000 akcji i zgodnie z przyjętym terminem jego uzupełnienia, te emisje zostaną przeprowadzone na poczet zapotrzebowania na kapitał inwestycyjny, konieczny do realizacji kolejnych inwestycji.

Założenia do płynności bieżącej

W ramach zabezpieczenia środków na potrzeby działalności bieżącej Emitent dokonał, w ramach Grupy Kapitałowej, sprzedaży nieruchomości gruntowej, zgodnie z komunikatem bieżącym 34/2024, za kwotę 0,55 mln zł netto. Po okresie sprawozdawczym, zgodnie z komunikatem 36/2024, dokonano zawarcia umowy przedwstępnej na kwotę 3,5 mln zł netto, co pokrywa się z rocznym zapotrzebowaniem Grupy Kapitałowej na koszty funkcjonowania spółek wchodzących w skład Grupy. Po dniu bilansowym, zgodnie z raportem 2/2025 z dnia 15 stycznia 2025 roku spółka potwierdziła zawarcie umowy końcowej przenoszącej własność dla omawianej transakcji.

Działania Zarządów Grupy Kapitałowej są skoncentrowane na zapewnieniu po roku 2025 stałych regularnych przychodów z działalności handlowej potwierdzających możliwość kontynuacji działalności całej Grupy. Analizy przeprowadzone przez Spółkę wykazują, że już pozyskane (opisane powyżej) oraz spodziewane (a wynikające z finalizacji opisanych powyżej oraz dotyczących tego okresu inwestycji) przyszłe przepływy pieniężne pokrywają zapotrzebowanie Grupy Kapitałowej na kapitał obrotowy w dającej się przewidzieć przyszłości, szczególnie w okresie kolejnych 12 miesięcy.

Potencjalne niepewności oraz zagrożenia

Pomimo, iż analizy leżące u podstaw przyjęcia założenia kontynuacji działalności wykazują dodatnie przepływy pieniężne we wszystkich miesiącach roku obrotowego 2025 i latach kolejnych Spółka zwraca uwagę, na potencjalne niepewności oraz zagrożenia z tym związane:

- procedury administracyjne związane z uzyskaniem przez spółki emitenta pozwoleń na budowę;
- sytuacja konfliktu zbrojnego w Ukrainie;
- wysoki poziom inflacji i nieobniżany poziom stóp referencyjnych przez NBP, a co za tym idzie niższy poziom zdolności kredytowych potencjalnych klientów;
- ograniczony dostęp do tanich środków finansowych na poczet finansowania realizacji inwestycji.

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

Grupa Kapitałowa rozpoznaje przychody i koszty w momencie oddania do użytkowania danej inwestycji oraz przeniesienia praw własności lokali na klientów, co odbywa się w cyklach, na które z kolei rzutują uwarunkowania gospodarcze i prawne. Taka sytuacja może spowodować, że nie w każdym z przyszłych okresów sprawozdawczych wystąpią bieżące dodatnie przepływy pieniężne.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupa Kapitałowa nie rozpoznała ryzyka utraty płynności. W przypadku wystąpienia w przyszłości zdarzeń zwiększających to ryzyko, zarząd będzie podejmował kroki przeciwdziałające utracie płynności poprzez pozyskanie krótkoterminowego finansowania zewnętrznego lub podniesienie kapitału akcyjnego.

Z uwagi na przyjęty harmonogram finalizacji inwestycji w okresie I półrocza 2025 r. Spółka przewiduje ujemny wynik finansowy, odwrócenie obecnego trendu przewidywane jest w II półroczu 2025 r.

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

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

Opis metodologii zarządzania ryzykiem płynności został szczegółowo opisany w nocie 27 niniejszego sprawozdania.

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. Wojna może wywierać wpływ na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego wszystkie inwestycje postępują zgodnie z planem. Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i jej długofalowych planów. W ocenie Zarządu Spółki zdarzenia te jednak pozostają bez wpływu na sytuację Spółki i nie wymagają dodatkowych ujawnień w niniejszym sprawozdaniu.

Sytuacja związana ze wzrostem inflacji i stóp procentowych.

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

6. Istotne zasady rachunkowości

Za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 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.

6.1. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stan rzeczowych aktywów trwałych zaprezentowane w nocie nr 19.

6.3. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

Stan nieruchomości inwestycyjnych zaprezentowano w nocie nr 21.

6.4. Udziały i akcje w podmiotach zależnych

Jednostki zależne to wszystkie jednostki, w których Spółka ma prawo kierować polityką finansową i operacyjną w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z ich działalności, co zazwyczaj wiąże się z posiadaniem ponad połowy praw głosu. Istnienie i skutek potencjalnych praw głosu, które są aktualnie wykonalne lub zamienne, bierze się pod uwagę oceniając, czy Spółka sprawuje kontrolę nad inną jednostką.

Inwestycje w jednostkach zależnych wykazywane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

Informacje liczbowe w zakresie akcji i udziałów w zaprezentowano w nocie nr 22.

6.5 Utrata wartości aktywów

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

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

6.6 Zapasy i odpisy aktualizujące

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

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

Wybudowane mieszkania w trakcie budowy wraz z gruntem wykazywane są jako produkcja w toku, a gotowe mieszkania jako wyroby gotowe wraz z gruntem wykazuje się w koszcie wytworzenia.

W momencie sprzedaży zapasów wartość bilansowa tych zapasów jest ujęta jako koszt okresu, w którym ujmowane są odnośne przychody z tytułu sprzedaży. Kwota odpisów wartości zapasów do poziomu wartości ceny netto możliwej do uzyskania oraz straty w zapasach są ujmowane jako koszt okresu, w którym odpis lub straty miały miejsce.

Na dzień bilansowy zapasami Grupy kapitałowej są działki przeznaczone pod działalność deweloperską, do dalszej odsprzedaży lub przekazania na rzecz samorządu terytorialnego, a także nakłady poniesione na nowe projekty.

Po rozpoczęciu procesu inwestycyjnego zapasy zostaną powiększone o wyroby gotowe w postaci mieszkań i miejsc postojowych, jak również produkcję w toku jako niezakończoną budowę obiektów mieszkalnych wraz z gruntami.

Kwotę odpisów wartości zapasów do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania, a także odpisy z tytułu zalegania w magazynach oraz wszelkie straty w zapasach ujmuje się jako koszt okresu, w którym odpis miał miejsce w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana średnia cena sprzedaży wyliczona na podstawie transakcji dokonanych w ostatnich trzech miesiącach. Na zapasy niewykazujące ruchu, inne niż grunty, tworzy się odpisy aktualizujące w stosunku do konkretnych zapasów w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Odwrócenie odpisu aktualizującego wartość zapasów ujmowane jest w pozostałe przychody operacyjne.

Odpis aktualizujący wartość zapasów tworzy się również na grunty, które w ramach realizacji projektów deweloperskich wymagają wydzielenia pod drogi publiczne i wraz z wydaniem decyzji podziałowej przechodzą z mocy prawa na własność jednostki samorządu terytorialnego. W momencie przyznania odszkodowania w uzgodnionej z organem wysokości następuje odwrócenie odpisu i ujmowane jest w pozostałe przychody operacyjne.

Informacje liczbowe w zakresie zapasów oraz dokonywanych od nich odpisów aktualizujących w zaprezentowano w nocie nr 25.

6.8 Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług są aktywami finansowymi, niebędącymi instrumentami pochodnymi, o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowanymi na aktywnym rynku. Należności z tytułu dostaw i usług powstają w wyniku podstawowej działalności Spółki. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe wycenia się na koniec okresu sprawozdawczego według zamortyzowanego kosztu (tj. zdyskontowane przy użyciu efektywnej stopy procentowej) pomniejszonego o odpisy z tytułu utraty wartości. W przypadku należności krótkoterminowych o terminie płatności do 365 dni wycena ta odpowiada kwocie należnej zapłaty. Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na nieściągalne należności. Odpis aktualizujący na należności wątpliwe oszacowywany jest wtedy, gdy ściąganie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane do sprawozdania z całkowitych dochodów w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

Informacje liczbowe w zakresie należności z tytułu dostaw i usług, wiekowanie należności oraz zmiany w stanie odpisów aktualizujących w zaprezentowano w nocie nr 24.

6.9 Pozostałe należności

W pozycji pozostałe należności prezentowane są należności z tytułu podatków i ubezpieczeń i inne należności, które nie powstały podczas sprzedaży towarów lub produktów i nie zostały zaliczone do należności handlowych a także rozliczenia międzyokresowe kosztów. Informacje liczbowe w zakresie pozostałych należności zaprezentowano w nocie nr 24.

6.10 Rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

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

Czynne rozliczenia międzyokresowe ujmuje się w sprawozdaniu z wyniku stosownie do okresu trwania związanej z nimi umowy. W sprawozdaniu sytuacji finansowej rozliczenia międzyokresowe są prezentowane jako pozostałe należności.

6.11 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy. Informacje liczbowe w zakresie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów zaprezentowano w nocie nr 26.

6.12 Kapitał własny

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości wykazywanej w statucie i Krajowym Rejestrze Sądowym. Zyski zatrzymane stanowią: niepodzielony zysk lub niepokrytą stratę z lat ubiegłych, kapitał rezerwowy, kapitał zapasowy (z wyłączeniem nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną) oraz wynik finansowy bieżącego okresu. Informacje liczbowe w zakresie zmian i stanu kapitału zakładowego zaprezentowano w nocie nr 30.

6.13 Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

Zobowiązania, w tym zobowiązania z tytułu dostaw i usług, wycenia się na dzień ich powstania w wartości godziwej powiększonej w przypadku zobowiązania finansowego niekwalifikowanego jako wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, a następnie według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

Informacje liczbowe w zakresie zmian i stanu zobowiązań zaprezentowano w nocie nr 36. Informacje w zakresie zobowiązań inwestycyjnych zamieszczono w nocie 42. Okresy wymagalności zobowiązań prezentuje nota 32.

6.14 Zobowiązania finansowe

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

Informacje liczbowe w zakresie zmian i stanu kredytów zamieszczono w nocie 34.

6.16 Rezerwy

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

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

Informacje liczbowe w zakresie zmian i stanu rezerw zamieszczono w nocie 39.

6.17 Zobowiązania warunkowe

Zobowiązanie warunkowe jest:

- możliwym obowiązkiem, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub nie wystąpienia jednego lub większej liczby niepewnych przyszłych zdarzeń, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki,
- obecnym obowiązkiem, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, ale nie jest ujmowany w sprawozdaniu finansowym, ponieważ:

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

- nie jest prawdopodobne, aby konieczne było wydatkowanie środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne w celu wypełnienia obowiązku lub
- kwoty obowiązku (zobowiązania) nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie.

6.18 Przychody i koszty

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

Do kosztów (w ramach podstawowej działalności operacyjnej) zalicza się koszty, które dotyczą działalności zasadniczej, tj. działalności, do prowadzenia której Spółka została powołana, które są powtarzalne i nie mają charakteru incydentalnego

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

Spółka ewidencjonuje koszty w układzie kalkulacyjnym i rodzajowym. Koszty ewidencjonowane są zgodnie z zasadą memoriału.

Przychody działalności operacyjnej za rok 2023 i 2024 zostały zaprezentowane w nocie nr 12, koszty rodzajowe oraz ich uzgodnienie do kosztów działalności operacyjnej zaprezentowane w nocie nr 13.

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

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

Informacje liczbowe o osiągniętych pozostałych przychodach operacyjnych zawarto w nocie 14, zaś informacje o pozostałych kosztach operacyjnych zawarto w nocie nr 16.

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

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

Odwrócenie straty z tytułu utraty wartości instrumentów finansowych

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

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

Informacje liczbowe o osiągniętych przychodach finansowych zawarto w nocie 15, zaś informacje o kosztach finansowych zawarto w nocie nr 17.

6.19 Podatek dochodowy

Podatek dochodowy obejmuje: podatek bieżący do zapłaty oraz podatek odroczony. Bieżący podatek dochodowy jest to kwota ustalona na podstawie przepisów podatkowych, która jest naliczona od dochodu do opodatkowania za dany okres

Podatek odroczony jest wyliczany przy zastosowaniu stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w momencie, gdy wartości księgowe aktywów i zobowiązań zostaną zrealizowane przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i

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

przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień kończący okres sprawozdawczy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień kończący okres sprawozdawczy.

Podatek dochodowy ujmowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, za wyjątkiem:

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

Informacje liczbowe o kwotach dotyczących podatku bieżącego i podatku odroczonego a także o wysokości aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego zamieszczono w nocie 18.

6.20 Zmiany zasad rachunkowości, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

Zmiany zasad rachunkowości dokonuje się tylko wówczas, gdy:

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

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

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

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

6.21 Sprawozdania finansowe

Spółka sporządza sprawozdanie z całkowitych dochodów w wariantcie kalkulacyjnym, a sprawozdanie z przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

7. Obszary szacunków

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

Rezerwy

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

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

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

Wartość godziwa 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.

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

Okresy ekonomicznej użyteczności dla rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

Spółka 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 Spółki lub intensywności eksploatacji.

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

Aktywa z tytułu podatku odroczonego

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

Wycena zapasów

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

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

Odpis aktualizujący wartość zapasów tworzy się również na grunty, które w ramach realizacji projektów deweloperskich wymagają wydzielenia pod drogi publiczne i wraz z wydaniem decyzji podziałowej przechodzą z mocy prawa na własność jednostki samorządu terytorialnego.

W momencie przyznania odszkodowania w uzgodnionej z organem wysokości następuje odwrócenie odpisu i ujmowane jest w pozostałe przychody operacyjne.

8. Sezonowość działalności

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

9. Nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie 1 stycznia 2024 roku

Nowe standardy lub zmiany obowiązujące od dnia 1 stycznia 2024 roku to:

- Zmiany do MSSF 16 Leasing - Zobowiązanie leasingowe w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego;
- Zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz MSSF 7 Instrumenty Finansowe: Ujawnienia: Umowy finansowe dostawców;
- Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych: Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe, Zobowiązania długoterminowe z kowenantami.

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2024 roku, nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki

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

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

- MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych (opublikowany 9 kwietnia 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- MSSF 19 Spółki zależne bez publicznej odpowiedzialności: ujawnianie informacji (opublikowany 9 maja 2024) do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSR 21 Skutki zmiany kursów walut obcych: Brak wymienialności (opublikowany 15 sierpnia 2023 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych (wydany 30 maja 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;

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

- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Umowy odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od natury (wydany 18 grudnia 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później.
- Tom 11 corocznych ulepszeń do MSR/MSSF (wydany 18 lipca 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później.

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

Spółka jest w trakcie analizy, jaki wpływ powyższe zmiany będą miały na jej sprawozdania finansowe

11. Wpływ zmian klimatu

Z uwagi na fakt, że Spółka prowadzi działalność biznesową w branży deweloperskiej, Spółka ma ograniczony wpływ na środowisko. Z tego samego powodu zmiany klimatyczne nie wpływają istotnie na działalność Spółki.

Zmiany klimatyczne mogą wpłynąć na funkcjonowanie Spółki w następujących obszarach:

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

Funkcjonowanie Spółki może natomiast wpływać na zmiany klimatyczne w następujących obszarach:

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

Proces zarządzania ryzykiem w 2024 roku koncentrował się bardziej na ocenie zagrożeń i szans związanych ze zmianami klimatycznymi. Ze względu na brak energochłonnych linii produkcyjnych istotność kwestii klimatycznych jest dość ograniczona.

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

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

Zmiany nie mają istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie Spółki.

12. Przychody ze sprzedaży z działalności kontynuowanej

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku
Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów	410 385,00	0,00
Przychody ze sprzedaży usług	537 968,62	283 139,86
Razem przychody ze sprzedaży	948 353,62	283 139,86

Spółka osiąga przychody ze sprzedaży wyłącznie na terenie kraju.

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

13. Koszty działalności operacyjnej

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku
Amortyzacja	25 477,10	30 518,81
Wynagrodzenia	1 292 008,42	1 159 433,15
Ubezpieczenia społeczne i inne koszty pracownicze	163 852,44	139 091,45
Zużycie materiałów i energii	78 843,77	60 589,26
Opłaty i podatki	66 146,44	54 904,00
Usługi obce	1 388 546,35	917 292,04
Inne koszty operacyjne	89 004,99	23 977,00
Wartość sprzedanych towarów	77 687,94	0,00
Razem	3 181 567,45	2 385 805,71
Zmiana stanu produktów	156 882,70	96 765,46
Obroty wewnętrzne	-76 766,38	0,00
Koszt własny sprzedanych produktów	3 101 451,13	2 289 040,25
w tym: działalność niekontynuowana	0,00	0,00

14. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku
Zyski z tytułu umorzenia części zobowiązań objętych postępowaniem układowym	0,00	10 036 723,80
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	0,00	391 170,61
Rozwiązanie rezerw	105 166,38	6 439,06
Pozostałe	10 009,79	11 521,16
Razem pozostałe przychody operacyjne	115 176,17	10 445 854,63

15. Przychody finansowe

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku
Odsetki w tym:	785 041,31	756 868,04
- odsetki naliczone od pożyczek (jednostki powiązane)	695 169,52	656 310,50
- odsetki naliczone od pożyczek (jednostki niepowiązane)	55 069,94	66 862,57
- odsetki od lokat i rachunku bieżącego	34 801,85	33 694,97
Zyski z tytułu umorzenia części zobowiązań objętych postępowaniem układowym	0,00	8 515 174,03
Pozostałe przychody finansowe – jednostki powiązane	29 166,60	2 888,49
Razem przychody finansowe	814 207,91	9 274 930,56

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

16. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,00	285 720,00
Oplaty skarbowe, koszty egzekucyjne i procesowe	1 034,99	18 185,98
Aktualizacja aktywów niefinansowych, w tym:	67 552,59	14 088,89
- odpisy aktualizujące należności	67 552,59	14 088,89
Porozumienia, ugody	228 762,80	0,00
Usterki	0,00	344 816,99
Pozostałe	29 010,63	64 982,71
Razem pozostałe koszty operacyjne	326 361,01	727 794,57

17. Koszty finansowe

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku
Odsetki i prowizje, w tym:	6 059,95	1 906,64
wobec kontrahentów	0,24	0,00
od pożyczek od jednostek powiązanych	6 059,71	0,00
od pożyczek od jednostek pozostałych	0,0	1 888,44
Odpisy aktualizujące udziały w jednostkach zależnych	0,00	18,20
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym	20 346,42	21 958,45
Pozostałe koszty finansowe	8 584,60	2 618,20
Razem koszty finansowe	34 990,97	26 483,29

18. Podatek dochodowy

Zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce stawka podatkowa obowiązująca w latach 2024 i 2023 wynosi 19%. W latach 2024 i 2025 Spółka poniosła stratę podatkową. W związku z tym w latach 2023-2024 nie powstało zobowiązanie wobec organów skarbowych z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

Poniższe zestawienie przedstawia dane o przekształceniu wyniku brutto w podstawę opodatkowania za lata 2024 i 2023.

Wyszczególnienie	2024 rok	2023 rok
Zysk (strata) brutto za dany rok (bez działalności kapitałowej)	-1 585 065,41	16 960 606,94
Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00	19 682 538,96
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	858 141,87	726 061,56
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	50 052,85	0,00
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	342 815,40	163 762,52
Koszty nieuwznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	26 406,13	1 888,44
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	45 560,27	37 742,06
Strata z lat ubiegłych	0,00	0,00
Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00	0,00
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-2 069 493,17	-3 320 084,68
Podatek dochodowy	0,00	0,00

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

Za rok 2024 Spółka dokonała transakcji jako kapitałowa dla potrzeb rozliczenia podatku dochodowego osiągając przychody z tej działalności w wysokości 60 000 zł i ponosząc koszty w wysokości 60 000 zł.

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z wyniku przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 roku	Okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku
Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
Podatek odroczony	144 711,35	131 051,68
Razem podatek dochodowy w sprawozdaniu z wyniku	144 711,35	131 051,68

Podatek odroczony

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

Poniższa tabela przedstawia tytuły tworzące aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wraz z podstawą do wyliczenia podatku dochodowego odroczonego na dzień 31.12.2024 roku oraz na dzień 31.12.2023 roku.

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2024 roku	Podatek odroczony na 31.12.2024 roku	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2023 roku	Podatek odroczony na 31.12.2023 roku
Aktywa na odroczony podatek	124 251,95	23 607,88	199 605,08	37 924,94
Rezerwa na badanie sprawozdania	39 100,00	7 429,00	29 640,00	5 631,59
Rezerwa na świadczenia pracownicze	73 151,95	13 898,88	62 910,26	11 952,96
Rezerwy na zobowiązania	12 000,00	2 280,00	105 166,38	19 981,58
Naliczone odsetki od pożyczek	0,00	0,00	1 888,44	358,80
Rezerwy na odroczony podatek	2 266 347,48	430 606,02	1 580 061,77	300 211,73
Naliczone odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	2 186 719,84	415 476,77	1 535 157,65	291 679,96
Naliczone odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym	79 627,64	15 129,25	44 904,12	8 531,77
Wpływ na wynik finansowy		144 711,35		131 051,68
- zmiana aktywów na podatek odroczony		14 317,06		- 2 179,09
- zmiana rezerwy na podatek odroczony		130 394,29		133 230,77

Wszystkie transakcje w latach 2023-2024 w zakresie podatku odroczonego dokonywane były z wynikiem finansowym danego roku.

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

19. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiany w stanie rzeczowych aktywów trwałych w 2024 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na 01.01.2024 roku	0,00	232 331,95	74 501,75	0,00	62 392,74	0,00	369 226,44
2	Zwiększenia:	0,00	33 779,02	0,00	0,00	0,00	0,00	33 779,02
-	- Zakup	0,00	33 779,02	0,00	0,00	0,00	0,00	33 779,02
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
4	Stan na dzień 31.12.2024 roku	0,00	266 110,97	74 501,75	0,00	62 392,74	0,00	403 005,46
Umorzenia								
5	Stan na 01.01.2024 roku	0,00	63 891,30	74 501,75	0,00	56 782,98	0,00	195 176,03
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
8	Stan na dzień 31.12.2024 roku	0,00	87 124,50	74 501,75	0,00	59 026,88	0,00	220 653,13
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na 01.01.2024 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 31.12.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto								
13	Stan na 01.01.2024 roku	0,00	168 440,65	0,00	0,00	5 609,76	0,00	174 050,41
14	Stan na 31.12.2024 roku	0,00	178 986,47	0,00	0,00	3 365,86	0,00	182 352,33

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

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki 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
4	Stan na dzień 31.12.2023 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	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
8	Stan na dzień 31.12.2023 roku	0,00	63 891,30	74 501,75	0,00	56 782,98	0,00	195 176,03
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
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 31.12.2023 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 31.12.2023 roku	0,00	168 440,65	0,00	0,00	5 609,76	0,00	174 050,41

W okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 roku oraz w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku Spółka nie tworzyła odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

20. Wartości niematerialne

Zmiany w stanie wartości niematerialnych w 2024 roku przedstawiono poniżej:

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na 01.01.2024 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 31.12.2024 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Umorzenie						
5	Stan na 01.01.2024 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- amortyzacja za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na dzień 31.12.2024 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na 01.01.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na 31.12.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Stan na 01.01.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 31.12.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Zmiany w stanie wartości niematerialnych w 2023 roku przedstawiono poniżej:

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 31.12.2023 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Umorzenie						

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

5	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	0,00	307 839,04	0,00	307 839,04
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	5 041,71	0,00	5 041,71
-	amortyzacja za okres	0,00	0,00	5 041,71	0,00	5 041,71
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na dzień 31.12.2023 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na 31.12.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	0,00	5 041,71	0,00	5 041,71
12	Stan na 31.12.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

21. Nieruchomości inwestycyjne

Spółka posiada inwestycje w nieruchomości w postaci gruntów. Zmiany w stanie tych aktywów zaprezentowano w tabeli poniżej:

Wyszczególnienie	Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2024 roku	Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2023 roku
Stan na początek okresu	237 316,32	611 036,32
Odpis aktualizujący nieruchomości inwestycyjne	0,00	0,00
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0,00	373 720,00
Stan na koniec okresu	237 316,32	237 316,32

Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych do jednostek powiązanych została wykazana w sprawozdaniu z wyniku w pozostałych przychodach operacyjnych jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży tych nieruchomości inwestycyjnych a ich wartością księgową oraz kosztami związanymi z tą transakcją.

22. Udziały i akcje

Na dzień 31 grudnia 2024 roku „INTERBUD-LUBLIN” S.A. posiadała udziały i akcje w niżej wyszczególnionych spółkach:

Wyszczególnienie	Wartość inwestycji brutto	Odpis aktualizujący	Wartość inwestycji netto
Interbud Apartments Spółka z o.o.	1 310 350,00	0,00	1 310 350,00
Interbud Construction Spółka z o.o.	4 253 450,00	0,00	4 253 450,00
Rupes Spółka z o.o.	5 092 651,00	5 092 651,00	0,00
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	5 000,00	0,00	5 000,00
Interbud Centrum Spółka z o.o.	45 000,00	0,00	45 000,00
Razem udziały w jednostkach powiązanych	10 706 451,00	5 092 651,00	5 613 800,00
Lubelski Rynek Hurtowy S.A.	30 000,00	0,00	30 000,00
Wschodnie Konsorcjum Budowlane S.A.	10 000,00	10 000,00	0,00
Razem udziały i akcje w jednostkach pozostałych	40 000,00	10 000,00	30 000,00
Razem udziały i akcje	10 746 451,00	5 102 651,00	5 643 800,00

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

Na dzień 31 grudnia 2023 roku „INTERBUD-LUBLIN” S.A. posiadała udziały i akcje w niżej wyszczególnionych spółkach:

Wyszczególnienie	Wartość inwestycji brutto	Odpis aktualizujący	Wartość inwestycji netto
Interbud Apartments Spółka z o. o.	1 310 350,00	0,00	1 310 350,00
Interbud Construction Spółka z o.o.	4 253 450,00	0,00	4 253 450,00
Rupes Spółka z o.o.	5 092 651,00	5 092 651,00	0,00
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	10 000,00	0,00	10 000,00
Razem udziały w jednostkach powiązanych	10 666 451,00	5 092 651,00	5 573 800,00
Lubelski Rynek Hurtowy S.A.	30 000,00	0,00	30 000,00
Wschodnie Konsorcjum Budowlane S.A.	10 000,00	10 000,00	0,00
Besim Group Spółka z o.o.	50 000,00	0,00	50 000,00
Razem udziały i akcje w pozostałych jednostkach	90 000,00	10 000,00	80 000,00
Razem udziały i akcje	10 756 451,00	5 102 651,00	5 653 800,00

Udziały w Interbud Apartments Spółka z o.o. w Lublinie

Kapitał udziałowy spółki wynosi 1 305 000,00 zł. „INTERBUD-LUBLIN” S.A. jest w 100% właścicielem udziałów. Spółka Interbud Apartments Spółka z o.o. została powołana w 2014 roku. Specjalizuje się w działalności deweloperskiej.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku całkowite zaangażowanie kapitałowe spółki „INTERBUD-LUBLIN” S.A. w spółce Interbud Apartments Spółka z o.o. przedstawiało się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023	Zmiana	Stan na 31.12.2024
Wartość udziałów, w tym:	1 310 350,00	0,00	1 310 350,00
- wartość udziałów, w cenie nabycia	1 310 350,00	0,00	1 310 350,00
- dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione na wartość udziałów	0,00	0,00	0,00

Udziały w Interbud Construction Spółka z o.o. w Lublinie

Kapitał podstawowy spółki wynosi 4 243 750,00 zł. Interbud Lublin S.A. jest w 100% właścicielem udziałów. Interbud Construction Spółka z o.o. została powołana jako Spółka Akcyjna w 2014 roku. Zmiana formy prawnej nastąpiła w 2020 roku. Spółka specjalizuje się w budownictwie mieszkaniowym i komercjalizacji obiektów handlowych.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku całkowite zaangażowanie kapitałowe spółki „INTERBUD-LUBLIN” S.A. w spółce Interbud Construction Spółka z o.o. przedstawiało się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 roku	Zmiana	Stan na 31.12.2024 roku
Wartość udziałów, w tym:	4 253 450,00	0,00	4 253 450,00
- wartość udziałów, w cenie nabycia	4 253 450,00	0,00	4 253 450,00
- dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione na wartość udziałów	0,00	0,00	0,00

Udziały w RUPES Spółka z o.o. w Lublinie

RUPES Spółka z o.o. wyemitowała 900 udziałów o łącznej wartości 450 000,00 zł, stanowiących 100% kapitału zakładowego, co odpowiada 100% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki. Cena nabycia udziałów w Spółce, zakupionych w 2012 roku przez „INTERBUD-LUBLIN” S.A. wyniosła 4 227 651,00 zł.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku całkowite zaangażowanie kapitałowe spółki „INTERBUD-LUBLIN” S.A. w spółce RUPES Spółka z o.o. przedstawiało się następująco:

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

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 roku	Zmiana	Stan na 31.12.2024 roku
Wartość udziałów, w tym:	5 092 651,00	0,00	5 092 651,00
- wartość udziałów w cenie nabycia	4 727 651,00	0,00	4 727 651,00
- dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione na wartość udziałów	365 000,00	0,00	365 000,00
Dopłaty do kapitału (zwrotne), w tym:	3 426 300,00	0,00	3 426 300,00
- dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione w koszty finansowe	3 426 300,00	0,00	3 426 300,00
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w Rupes Sp. z o.o.	5 092 651,00	0,00	5 092 651,00

Wartość dopłat do kapitału w wysokości 3 426 300,00 zł obciążała koszty finansowe i nie znajduje odzwierciedlenia w żadnej z pozycji jednostkowego sprawozdania finansowego. Kapitał własny Rupes Spółka z o.o. na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosi (-) 147 129,83 zł.

W aktywach wartość udziałów w Spółce wynosi 0,00 zł w związku z dokonaniem w latach poprzednich odpisów aktualizujących w pełnej wysokości.

Udziały w WRP Inwestycje Spółka z o.o. w Lublinie

Kapitał podstawy Spółki WRP Inwestycje Spółka z o.o. w Lublinie wynosi 50.000 zł. Spółka została założona w dniu 30 lipca 2020 roku przez Interbud-Lublin S.A. oraz Interbud Apartments Sp. z o.o. Założyciele posiadali odpowiednio 20% i 80% udziałów w kapitale Spółki. Obecnie właścicielem 60% udziałów jest Interbud Apartments Sp. z o.o. Właścicielami pozostałych 40% są osoby fizyczne. Przedmiotem działalności Spółki jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

W roku 2024 „INTERBUD-LUBLIN” S.A. dokonała sprzedaży udziałów w Spółce na rzecz osób fizycznych.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023	Zmiana	Stan na 31.12.2024
Wartość udziałów, w tym:	10 000,00	-10 000,00	0,00
- wartość udziałów w cenie nabycia	10 000,00	-10 000,00	0,00
- dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione na wartość udziałów	0,00	0,00	0,00

Udziały w Apartments Inwestycje Spółka z o.o. w Lublinie

Kapitał podstawy Spółki Apartments Inwestycje Spółka z o.o. w Lublinie wynosi 10 000 zł. Spółka została założona w dniu 16.07.2020 roku przez Interbud Apartments Spółka z o.o. i Rupes Sp. z o.o. Założyciele posiadali po 50 % udziałów w kapitale Spółki. W dniu 19.04.2024 Rupes Sp. z o.o. sprzedała posiadane udziały w Spółce na rzecz osób fizycznych. W dniu 23.09.2024 roku „INTERBUD-LUBLIN” S.A. dokonała zakupu 50% udziałów w Spółce za 5 000 zł od osób fizycznych. Przedmiotem działalności Spółki jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

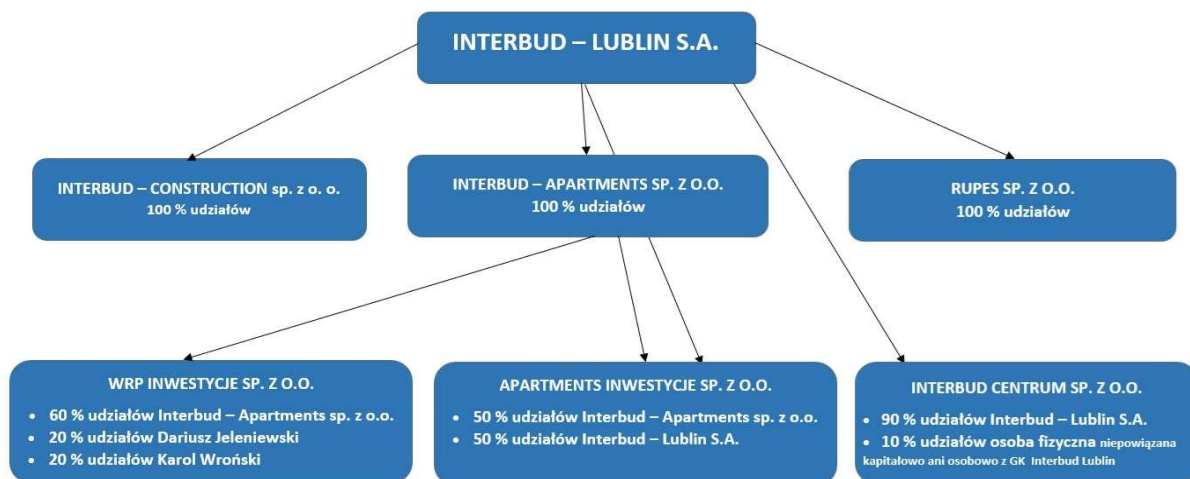
Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023	Zmiana	Stan na 31.12.2024
Wartość udziałów, w tym:	0,00	5 000,00	5 000,00
- wartość udziałów w cenie nabycia	0,00	5 000,00	5 000,00
- dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione na wartość udziałów	0,00	0,00	0,00

Udziały w Interbud Centrum Sp. z o.o. w Lublinie

Kapitał podstawy Spółki Interbud Centrum Sp. z o.o. w Lublinie wynosi 50 000 zł. Spółka została założona w dniu 24.06.2024 roku przez Interbud Lublin SA i osoby fizyczne. Interbud Lublin SA posiada 90% udziałów w Spółce. Przedmiotem jej działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku powiązania kapitałowe pomiędzy podmiotami stanowiącymi Grupę Kapitałową, dla której jednostka dominująca jest „INTERBUD-LUBLIN” S.A. przedstawia się następująco:

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

**Lubelski Rynek Hurtowy S.A.**

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

Wschodnie Konsorcjum Budowlane S.A.

Spółka nie rozpoczęła działalności. Nie figuruje w Krajowym Rejestrze Sądowym. Zaangażowanie „INTERBUD-LUBLIN” S.A. wynosiło 10 000,00 zł. W związku z całkowitą utratą wartości udziały spisano w ciężar odpisu.

Besim Group Spółka z o.o.

Udziały w Besim Group Sp. z o.o. zostały nabyte w dniu 31 marca 2023 roku. „INTERBUD-LUBLIN” S.A. posiada ok. 5% udziałów w tej Spółce. Spółka ta nie jest powiązana kapitałowo ani osobowo z „INTERBUD-LUBLIN” S.A. ani też żadną Spółką wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej. W roku 2024 dokonano sprzedaży udziałów w niniejszej Spółce poza Grupę Kapitałową „INTERBUD-LUBLIN” S.A.

23. Pożyczki udzielone

Na dzień 31 grudnia 2024 roku „INTERBUD-LUBLIN” S.A. posiadała należności z tytułu udzielenia pożyczek. Zestawienie kwot pożyczek udzielonych przez „INTERBUD-LUBLIN” S.A. z wyszczególnieniem terminów zapadalności spłat przedstawia tabela:

Pożyczkobiorca	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Zmiana	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Termin spłaty
Rupes Sp. z o.o.	341 712,77	247 362,44	589 075,21	31.03.2027
- kapitał	137 000,00	224 000,00	361 000,00	
- odsetki	204 712,77	23 362,44	228 075,21	
Interbud-Apartments Spółka z o.o., w tym:	771 377,70	-571 554,81	199 822,89	31.03.2027
- kapitał	595 000,00	-595 000,00	0,00	
- odsetki	176 377,70	23 445,19	199 822,89	
Węglin Park Retail Spółka z o.o.	7 364 067,18	2 565 502,46	9 929 569,64	31.03.2027
- kapitał	6 210 000,00	1 975 000,00	8 185 000,00	
- odsetki	1 154 067,18	590 502,46	1 744 569,64	
Interbud Centrum Spółka z o.o. w Lublinie	0,00	383 159,49	383 159,49	31.03.2027
- kapitał	0,00	369 000,00	369 000,00	
- odsetki	0,00	14 159,49	14 159,49	
Apartments Inwestycje Spółka z o.o. w Lublinie	0,00	165 092,61	165 092,61	31.03.2027
- kapitał	0,00	165 000,00	165 000,00	
- odsetki	0,00	92,61	92,61	
Razem pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	8 477 157,65	2 851 609,84	11 328 767,49	

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

Pożyczkobiorca	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Zmiana	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Termin spłaty
Zacisze Wilanów Spółka z o.o. w Warszawie	789 904,12	-712 324,13	77 579,99	30.06.2025
- kapitał	745 000,00	-745 000,00	0,00	
- odsetki	44 904,12	32 675,87	77 579,99	
K.S. "Lublinianka" w Lublinie	0,00	57 047,65	57 047,65	01-10-2024
- kapitał	0,00	55 000,00	55 000,00	
- odsetki	0,00	2 047,65	2 047,65	
K.S. "Lublinianka" w Lublinie	0,00	5 000,00	5 000,00	30-04-2025
- kapitał	0,00	5 000,00	5 000,00	
- odsetki	0,00	0,00	0,00	
Razem pożyczki udzielone jednostkom pozostałym	789 904,12	-650 276,48	139 627,64	
Razem	9 267 061,77	2 139 285,71	11 406 347,48	

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej niniejsze pożyczki udzielone podmiotom powiązanym zostały zaprezentowane jako pożyczki długoterminowe. Pożyczki udzielone podmiotom niepowiązanym są traktowane jako pożyczki krótkoterminowe.

Oprocentowanie wszystkich pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym kapitałowo oraz pożyczki udzielonej K.S. Lublinianka Sp. z o.o. ustalono na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego powiększonego o 2,2 punkty procentowe w skali roku.

Oprocentowanie pożyczki udzielonej Zacisze Wilanów Sp. z o.o. ustalono na stałym poziomie 8% w skali roku.

24. Należności handlowe i pozostałe

Informacje o należnościach krótkoterminowych i składowych tych należności przedstawia tabela poniżej:

Należności krótkoterminowe	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 31.12.2023 roku
Należności handlowe od jednostek powiązanych	120 294,00	35 793,00
Należności handlowe od jednostek pozostałych	11 468,93	0,00
Należności handlowe razem	131 762,93	35 793,00
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00
Pozostałe należności	1 174 457,44	121 292,16
- Rozliczenia międzyokresowe	18 792,69	19 578,18
- Podatek VAT	98 787,96	75 239,49
- Zaliczki	1 005 214,49	0,00
- Pozostałe	51 662,30	26 474,49*
Należności netto	1 306 220,37	157 085,16
Należności brutto	1 306 220,37	566 160,63
Odpisy aktualizujące	0,00	409 075,47

*W sprawozdaniu za rok 2023 Spółka prezentując składowe pozostałych należności kwotę 1 500,00 zł wskazała jako należność z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, zaś kwota ta powinna być zaprezentowana w pozycji pozostałe. Z tego względu prezentując składowe pozostałych należności kwotę tę przeniósł do pozycji pozostałe. Pozycja ta przed zmianą wynosiła 24 974,49 zł a obecnie wynosi 26 474,49 zł.

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

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności przedstawia poniższe zestawienie:

Odpisy aktualizujące należności	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023
Stan na początek roku	409 575,47	5 412 004,24
Utworzone	0,00	7 664,73
Spisane należności w ciężar odpisu	409 575,47	4 618 922,89
Rozwiązane	0,00	391 170,61
Stan na koniec roku	0,00	409 575,47

Podział należności handlowych ze względu na termin wymagalności wg stanu na 31 grudnia 2024 roku przedstawia poniższa tabela:

Należności ogółem wg terminów wymagalności	Należności handlowe razem	Należności handlowe od jednostek powiązanych	Należności handlowe od jednostek pozostałych
Kwota ogółem, w tym:	131 762,93	120 294,00	11 468,93
Terminowe, w tym:	131 762,93	120 294,00	11 468,93
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	46 892,93	35 424,00	11 468,93
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	84 870,00	84 870,00	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
Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00

Podział należności handlowych ze względu na termin wymagalności wg stanu na 31 grudnia 2023 roku przedstawia poniższa tabela:

Należności ogółem wg terminów wymagalności	Należności handlowe razem	Należności handlowe od jednostek powiązanych	Należności handlowe od jednostek pozostałych
Kwota ogółem, w tym:	35 793,00	35 793,00	0,00
Terminowe, w tym:	35 793,00	35 793,00	0,00
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	18 573,00	18 573,00	0,00
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	17 220,00	17 220,00	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
Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00

25. Zapasy

Zapasy	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 31.12.2023 roku
Produkcja w toku, w tym:	836 097,75	751 894,25
- koszty niezakończonych przedsięwzięć deweloperskich	0,00	0,00
- nakłady na przyszłe inwestycje	836 097,75	751 894,25
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary, w tym:	2 775 039,32	2 852 727,26
- działki pod planowaną produkcję deweloperską	1 578 749,34	1 578 749,34
- działki przeznaczone do sprzedaży w Grupie Kapitałowej	1 042 559,26	1 120 247,20
- działki przeznaczone do sprzedaży na zewnątrz	153 730,72	153 730,72
RAZEM	3 611 137,07	3 604 621,51

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

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy przedstawia poniższe zestawienie:

Odpisy aktualizujące zapasy	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023
Stan początkowy	0,00	0,00
Utworzenie odpisu	0,00	0,00
Wykorzystanie odpisu	0,00	0,00
Rozwiązanie odpisu	0,00	0,00
Stan końcowy	0,00	0,00

26. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 31.12.2023 roku
Gotówka w kasie i na rachunkach bieżących	19 514,61	193 302,76
Lokaty krótkoterminowe i środki zastrzeżone	0,00	0,00
-w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	19 514,61	193 302,76

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty rachunki bieżące oraz gotówkę w kasie. Dla rachunków bieżących ich wartość godziwa z uwagi na krótki termin realizacji jest równa wartości bilansowej.

27. Zarządzanie ryzykiem finansowym**27.1. Czynniki ryzyka finansowego**

Działalność Spółki wiąże się z określonym ryzykiem finansowymi. Spółka „INTERBUD-LUBLIN” S.A. narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

- ryzyko rynkowe, w tym ryzyko zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych, ryzyko kursów walut, ryzyko cenowe.
- ryzyko kredytowe
- ryzyko utraty płynności

Spółka „INTERBUD-LUBLIN” S.A. nie wykorzystuje w zarządzaniu ryzykiem finansowym pochodnych instrumentów finansowych oraz zabezpieczeń wartości godziwej ani zabezpieczeń przepływów pieniężnych.

Na dzień 31.12.2024 ze względu na brak zobowiązań kredytowych i finansowych spółka dokonuje analizy ryzyka kredytowego i ryzyka rynkowego zmiany stóp procentowych i kursu walut

27.2. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

Emitent w ramach strategii zarządzania ryzykiem finansowym koncentruje się na następujących obszarach:

- ryzyko utraty płynności finansowej;
- analizie wskaźnikowej;
- ryzyko stopy procentowej.

Ze względu na brak zobowiązań kredytowych jak i pożyczkowych w roku 2024, a występowanie tylko należności pożyczkowych, ryzyko z tytułu stopy procentowej u Emitenta było nieznaczące.

a. Ryzyko utraty płynności finansowej

Do analizy płynności Spółka wykorzystuje analizę wskaźnikową, a w szczególności następujące parametry:

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

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

- **wskaźnik płynności gotówkowej** = środki pieniężne i inne aktywa pieniężne / zobowiązania bieżące- **wskaźnik długu do kapitału własnego** = Zobowiązania / kapitały własne

	Stan na dzień 31.12.2021 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku
wskaźnik płynności bieżącej	0,74	2,09	0,66	0,86
wskaźnik szybkiej płynności	0,56	1,50	0,06	0,25
wskaźnik płynności gotówkowej	0,02	0,01	0,03	0,003
Debt to Equity Ratio	-9,14	0,47	0,49	0,39

Wskaźnik płynności bieżącej

Wskaźnik płynności bieżącej spółki deweloperskiej wykazuje duże wahania, co jest typowe dla branży, gdzie aktywa obrotowe są często zamrożone w nieruchomościach. Na przestrzeni ostatnich 2 lat zauważamy ustawiczny wzrost jego poziomu, co należy ocenić pozytywnie. Im wyższa wartość wskaźnika, tym mniejszy jest udział zobowiązań bieżących w aktywach obrotowych. Optymalna wartość wskaźnika powinna znajdować się w przedziale 1,5 - 2,0. W 2021 roku wskaźnik płynności bieżącej wynosił 0,74, co mogło sugerować trudności z regulowaniem zobowiązań krótkoterminowych. W 2022 roku nastąpiła znacząca poprawa do poziomu 2,09, co wskazywało na dużą nadwyżkę aktywów obrotowych nad zobowiązaniami. Jednak w 2023 roku wskaźnik spadł do 0,66, co mogło oznaczać wzrost zobowiązań lub problemy z płynnością. W 2024 roku nastąpiła niewielka poprawa do 0,86, lecz wartość nadal pozostaje poniżej 1, co sugeruje utrzymujące się ryzyko płynności. Przeciwdziałając temu ryzyku, Zarząd podjął decyzję o przeprowadzeniu w I kwartale 2025r. podwyższenia kapitału Emitenta.

Wskaźnik płynności szybkiej

Wskaźnik szybkiej płynności mierzy zdolność przedsiębiorstwa do spłaty bieżących zobowiązań krótkoterminowych przy wykorzystaniu najbardziej płynnych aktywów. W 2021 roku wskaźnik wynosił 0,56, co sugerowało ograniczoną zdolność do szybkiego regulowania zobowiązań. W 2022 roku nastąpiła znaczna poprawa do poziomu 1,50, co mogło wynikać ze wzrostu dostępnych środków pieniężnych lub należności krótkoterminowych. Jednak w 2023 roku wskaźnik gwałtownie spadł do zaledwie 0,06, co oznacza niemal całkowity brak płynnych aktywów. W 2024 roku nastąpiła niewielka poprawa do 0,25, ale nadal wskazuje to na duże ryzyko w zakresie płynności. Tak niska wartość wynikała z faktu regulacji zobowiązań układowych i spółka nie posiadała nadwyżek po stronie należności w stosunku do wymagalnych wierzytelności. Poziom wskaźnika w wysokości 0,25 w okresie sprawozdawczym, był też spowodowany nie prowadzeniem inwestycji deweloperskich tylko koncentracją na działalności usługowej w ramach Grupy Kapitałowej. Dzięki planowanemu na rok 2025 uruchomieniu nowej inwestycji deweloperskiej wartość wskaźnika w przyszłości powinna ulec znaczącej poprawie.

Wskaźnik płynności gotówkowej

Wskaźnik płynności gotówkowej (Cash Ratio) mierzy zdolność przedsiębiorstwa do natychmiastowej spłaty zobowiązań krótkoterminowych, wyłącznie za pomocą posiadanych środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Przyjmuje się, że optymalny poziom tego wskaźnika powinien mieścić się w widełkach 0,10-0,20. W okresie sprawozdawczym poziom wskaźnika wyniósł 0,003. Niski poziom wskaźnika jest wynikiem, zaangażowania się przez Emitenta w przygotowanie wielu projektów inwestycyjnych, które, nie przynoszą jeszcze żadnych wpływów gotówkowych jak i obsłudze w ostatnich latach rat kapitałowych w ramach realizowanego układu. Podobnie jak w zakresie pozostałych wskaźników płynności, planowane działania Zarządu w postaci podwyższenia kapitału i rozpoczęcia inwestycji deweloperskiej powinny spowodować znaczącą poprawę wskaźników w przyszłości.

Debt to Equity Ratio

Wskaźnik ten pomaga w ocenie wykorzystania dźwigni finansowej przez podmiot. Na koniec 2024r. Spółka miała wskaźnik na poziomie 0,39 i jest to zdecydowana poprawa w stosunku do początku analizowanego okresu, kiedy spółka posiadała ujemne kapitały. Ze względu na nie prowadzenie inwestycji deweloperskich w analizowanym okresie, wartość wskaźnika był na racjonalnym poziomie.

28. Zarządzanie kapitałem

Celem Spółki w zarządzaniu kapitałem jest ochrona jej zdolności do kontynuowania działalności, tak, aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy, a także utrzymywanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu. Spółka monitoruje kapitał przy pomocy wskaźnika zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę kredytów (obejmujących kredyty, pożyczki oraz zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w sprawozdaniu finansowym plus zadłużenie netto.

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

Wskaźniki zadłużenia przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024 roku	Stan na 31.12.2023 roku
Zobowiązania ogółem [1]	1 002 559,34	1 203 211,66
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty [2]	19 514,61	193 302,76
Zadłużenie netto [1] – [2] = [3]	983 044,73	1 009 908,90
Kapitał własny ogółem [4]	16 088 194,90	12 927 971,66
Kapitał ogółem [3] + [4] = [5]	17 071 239,63	13 937 880,56
Wskaźnik zadłużenia [3] / [5]	5,76%	7,25%

29. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych

Zarówno na dzień 31 grudnia 2024 roku, jak i na 31 grudnia 2023 roku Spółka nie prowadziła kontraktów długoterminowych.

30. Kapitał akcyjny

Na dzień 31 grudnia 2024 roku kapitał akcyjny „INTERBUD-LUBLIN” S.A. wynosił 1 027 600 zł i był podzielony na 10 276 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda. W roku 2024 nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu oraz wysokości kapitału zakładowego. Informacje dotyczące emisji akcji zostały zamieszczone w punkcie 47 niniejszego sprawozdania finansowego.

Poniższa tabela przedstawia stan akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2024 roku:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Tomasz Grodzki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 580	14,38%	2 955 160	19,98%
	na okaziciela	434 864	4,23%	434 864	2,94%
	razem	1 912 444	18,61%	3 390 024	22,92%
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 985	14,38%	2 995 970	19,99%
	na okaziciela	372 500	3,62%	372 500	2,52%
	razem	1 850 485	18,01%	3 328 470	22,50%
Tymon Zastrzeżyński	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 348 167	13,12%	2 696 334	18,23%
	na okaziciela	132 500	1,29%	132 500	0,90%
	razem	1 480 667	14,41%	2 828 834	19,13%
Imienne uprzywilejowane co do głosu	imienne uprzywilejowane co do głosu	210 668	2,05%	421 336	2,85%
Pozostali	na okaziciela	4 821 736	46,92%	4 821 736	32,60%
Razem	-	10 276 000	100,00%	14 790 400	100,00%

Na dzień 31 grudnia 2023 roku kapitał akcyjny „INTERBUD-LUBLIN” S.A. wynosił 701 600,00 zł i był podzielony na 7 016 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

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

Poniższa tabela przedstawia stan akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2023 roku:

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

W dniu 31 marca 2025 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie oraz wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki zdecydowano o podwyższeniu jej kapitału zakładowego w drodze emisji 1.000.000 akcji zwykłych, na okaziciela, serii G, o wartości nominalnej 0,10 zł każda za cenę emisyjną jednej akcji serii G na 2,50 zł. Subskrypcja prywatna akcji serii G rozpoczęła się w dniu 2 lutego 2025 r. i zakończyła w tym samym dniu, wszystkie akcje serii G zostały objęte przez jeden podmiot. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania zmiany Statutu Spółki nie zostały zarejestrowane w KRS.

Struktura akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Tomasz Grodzki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 580	13,10%	2 955 160	18,71%
	na okaziciela	434 864	3,86%	434 864	2,75%
	razem	1 912 444	16,96%	3 390 024	21,47%
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 985	13,11%	2 995 970	18,72%
	na okaziciela	372 500	3,30%	372 500	2,36%
	razem	1 850 485	16,41%	3 328 470	21,08%
Tymon Zastrzeżyński	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 348 167	11,96%	2 696 334	17,08%
	na okaziciela	132 500	1,18%	132 500	0,84%
	razem	1 480 667	13,13%	2 828 834	19,13%
Imienne uprzywilejowane co do głosu	imienne uprzywilejowane co do głosu	210 668	1,87%	421 336	2,67%
Pozostali	na okaziciela	4 821 736	42,76%	4 821 736	30,54%
Nowe akcje serii G	na okaziciela	1 000 000	8,87%	1 000 000	6,33%
Razem	-	11 276 000	100,00%	15 790 400	100,00%

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

31. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty i propozycja pokrycia strat

Spółka za 2024 rok poniosła stratę w kwocie -1 729 776,76 zł.

Zysk za rok poprzedni w wysokości 16 829 555,26 zł na podstawie uchwały 5/2024 z dnia 28 czerwca 2024 r. przeznaczono na pokrycie straty z lat ubiegłych.

32. Analiza wymagalności zobowiązań

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności wg stanu na 31.12.2024 roku przedstawia poniższa tabela:

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania kredytowe	Zobowiązania handlowe	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania handlowe wobec jednostek powiązanych
Kwota ogółem, w tym:	0,00	195 069,53	195 069,53	0,00
B. Terminowe, w tym:	0,00	195 069,53	195 069,53	0,00
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	0,00	195 069,53	195 069,53	0,00
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	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

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych	Zobowiązania publicznoprawne	Zaliczki na dostawy	Pozostałe zobowiązania
Kwota ogółem, w tym:	0,00	31 853,13	696 455,90	6 028,83
B. Terminowe, w tym:	0,00	31 853,13	696 455,90	6 028,83
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	0,00	31 853,13	696 455,90	6 028,83
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	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

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

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności wg stanu na 31.12.2023 roku przedstawia poniższa tabela:

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania kredytowe	Zobowiązania handlowe	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania handlowe wobec jednostek powiązanych
Kwota ogółem, w tym:	0,00	364 092,20	325 385,57	38 706,63
B. Terminowe, w tym:	0,00	364 092,20	325 385,57	38 706,63
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	0,00	50 857,67	50 857,67	0,00
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	149 899,08	130 545,75	19 353,33
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	163 335,45	143 982,15	19 353,30
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	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

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych	Zobowiązania publicznoprawne	Zaliczki na dostawy	Pozostałe zobowiązania
Kwota ogółem, w tym:	185 612,75	29 427,98	691 056,91	0,00
B. Terminowe, w tym:	185 612,75	29 427,98	691 056,91	0,00
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	0,00	29 427,98	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	27 862,16	0,00	691 056,91	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	27 862,15	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	129 888,44	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	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

33. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

W związku z bardzo niską ilością zatrudnionych pracowników, Spółka nie ustala rezerw na odprawy emerytalno-rentowe, zaś rezerwy na niewykorzystane urlopy wlicza we własnym zakresie.

Zmiany w stanie tych rezerw w 2024 roku przedstawia poniższa tabela

Lp.	Tytuł	Rezerwa na odprawy emerytalne i rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
1	Bilans otwarcia 01.01.2024 roku	0,00	62 910,26	62 910,26
2	Utworzenie rezerw	0,00	0,00	0,00
3	Rozwiązanie rezerw	0,00	0,00	0,00
4	Wykorzystanie rezerw	0,00	0,00	0,00
5	Bilans zamknięcia 31.12.2024 roku, w tym:	0,00	62 910,26	62 910,26
	- krótkoterminowe	0,00	62 910,26	62 910,26
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00

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

Zmiany w stanie tych rezerw w 2023 roku przedstawia poniższa tabela

Lp.	Tytuł	Rezerwa na odpisy emerytalne i rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
1.	Bilans otwarcia 01.01.2023 roku	0,00	52 894,94	52 894,94
2.	Utworzenie rezerw	0,00	10 015,32	10 015,32
3.	Rozwiązanie rezerw	0,00	0,00	0,00
4.	Wykorzystanie rezerw	0,00	0,00	0,00
5.	Bilans zamknięcia 31.12.2023 roku, w tym:	0,00	62 910,26	62 910,26
	- krótkoterminowe	0,00	62 910,26	62 910,26
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00

34. Oprocentowane kredyty bankowe

Na dzień 31 grudnia 2024 roku ani w trakcie 2024 Spółka nie posiadała zadłużenia z tytułu kredytów bankowych.

Poniższa tabela przedstawia zmiany poszczególnych kredytów w 2023 roku z podziałem na długoterminowe i krótkoterminowe.

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

35. Pożyczki otrzymane

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu pożyczek. Zmiany dokonane w 2024 roku przedstawia poniższa tabela:

Pożyczkodawca	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Zmiana	Stan na dzień 31.12.2024 roku
Interbud-Apartments Sp. z o.o., w tym:	55 724,31	-55 724,31	0,00
- spłata kapitału	55 724,31	-55 724,31	0,00
Interbud-Construction Sp. z o.o., w tym:	129 888,44	-129 888,44	0,00
- spłata kapitału	128 000,00	-128 000,00	0,00
- spłata odsetek	1 888,44	-1 888,44	0,00
Razem	185 612,75	- 185 612,75	0,00

Zestawienie zmian w stanie pożyczek otrzymanych przez „INTERBUD-LUBLIN” S.A. według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku i zmiany w trakcie 2023 roku przedstawia poniższa tabela:

Pożyczkodawca	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Zmiana	Stan na dzień 31.12.2023 roku
Interbud-Apartments Spółka z o.o., w tym:	720 443,80	-664 719,49	55 724,31
- spłata kapitału	0,00	-55 724,30	
- umorzenie kapitału	631 542,09	-520 093,48	
- umorzenie odsetek	88 901,71	-88 901,71	
Interbud-Construction Spółka z o.o., w tym:	0,00	129 888,44	129 888,44
- zaciągnięcie kwot kapitału	0,00	128 000,00	128 000,00
- naliczenie odsetki	0,00	1 888,44	1 888,44
Razem	720 443,80	-534 831,05	185 612,75

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

36. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Wykaz zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2024 roku i na dzień 31 grudnia 2023 roku przedstawiają poniższe tabele:

Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania handlowe, w tym:	195 069,53	364 092,20
- wobec jednostek powiązanych	0,00	38 706,63
- wobec jednostek pozostałych	195 069,53	325 385,57
Razem pozostałe zobowiązania	734 337,86	720 484,89
1. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	0,00	0,00
2. Zobowiązania publicznoprawne	31 853,13	29 427,98
- podatek dochodowy od osób fizycznych	0,00	1 612,00
- ZUS	24 664,13	25 744,98
- VAT	7 189,00	0,00
- pozostałe	0,00	2 071,00
3. Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	195,43	0,00
4. Zaliczki na dostawy i usługi	696 455,90	691 056,91
5. Pozostałe	5 833,40	0,00

Wiekowanie zobowiązań wg terminów zapadalności wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania publicznoprawne	Zaliczki na dostawy	Pozostałe zobowiązania oraz zobowiązania z tytułu wynagrodzeń
Kwota ogółem, w tym:	195 069,53	31 853,13	696 455,90	6 028,83
Terminowe, w tym:	195 069,53	31 853,13	696 455,90	6 028,83
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	195 069,53	31 853,13	696 455,90	6 028,83
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 1 do 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
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

37. Pozostałe rezerwy

Zmiany w stanie pozostałych rezerw w 2024 roku przedstawiają poniższe tabele:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 01.01.2024 roku	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na dzień 31.12.2024 roku
Rezerwa na sprawy sporne	4 629 073,00	228 762,80	0,00	0,00	4 857 835,80
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	105 166,38	0,00	0,00	105 166,38	0,00
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	29 640,00	39 100,00	0,00	29 640,00	39 100,00
Pozostałe rezerwy	0,00	12 000,00	0,00	0,00	12 000,00
Razem	4 763 879,38	279 862,80	0,00	134 806,38	4 908 935,80

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

Zmiany w stanie pozostałych rezerw w 2023 roku przedstawiają poniższe tabele:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 01.01.2023 roku	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na dzień 31.12.2023 roku
Rezerwa na sprawy sporne	4 629 073,00	0,00	0,00	0,00	4 629 073,00
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	182 454,70	0,00	0,00	77 288,32	105 166,38
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	23 640,00	29 640,00	0,00	23 640,00	29 640,00
Pozostałe rezerwy	6 439,06	0,00	6 439,06	0,00	0,00
Razem	4 841 606,76	29 640,00	6 439,06	100 928,32	4 763 879,38

38. Działalność w trakcie zaniechania.

Począwszy od roku 2015 Zarząd podjął decyzję o wycofaniu z działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego i skoncentrowanie wyłącznie na działalności deweloperskiej. W roku 2024 nie zaniechano żadnej działalności.

39. Informacje o rachunku przepływów pieniężnych

Informacje dotyczące wybranych pozycji rachunku przepływów pieniężnych przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2024 roku	Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2023 roku
Zmiana stanu rezerw wynikająca z rachunku przepływów pieniężnych	285 692,40	65 518,71
– zmiana stanu wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	285 692,40	65 518,71
Zmiana stanu zapasów	- 6 515,56	-78 326,00
– zmiana stanu wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	-6 515,56	-78 326,00
Zmiana stanu należności handlowych i pozostałych	-1 149 135,21	791 248,07
– zmiana stanu wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	-1 149 135,21	791 248,07
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-155 169,70	-1 675 606,09
– zmiana stanu wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	-210 894,01	-16 687 233,84
– zmiana stanu kredytów i pożyczek	55 724,31	788 173,68
– zmiana wyceny wartości zobowiązań	0,00	14 223 454,07
Inne korekty	0,00	-18 551 897,83
– umorzone odsetki od kredytów	0,00	0,00
– zmiana wyceny wartości zobowiązań	0,00	-14 223 454,07
– zmiana wyceny wartości zobowiązań finansowych, w tym:	0,00	- 4 328 443,76
– z tytułu kredytów	0,00	-3 719 448,57
– z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych	0,00	-608 995,19

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

40. Instrumenty finansowe.

Spółka posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Pożyczki (krótkoterminowe)	139 627,64	0,00	139 627,64	0,00
Pożyczki (długoterminowe)	11 266 719,84	9 267 061,77	11 266 719,84	9 267 061,77
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 514,61	193 302,76	19 514,61	193 302,76
Należności handlowe	131 762,93	35 793,00	131 762,93	35 793,00

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Pożyczki długoterminowe	0,00	129 888,44	0,00	129 888,44
Pożyczki krótkoterminowe	0,00	55 724,31	0,00	55 724,31
Zobowiązania handlowe	195 069,53	364 092,20	195 069,53	364 092,20

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka nie posiadała środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania.

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych za rok 2024 rok przedstawia poniższa tabela:

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki udzielone	749 459,13	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34 801,85	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
Pożyczki otrzymane	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	6 059,71	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	0,00	0,00

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych za rok 2023:

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki udzielone	723 173,07	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33 694,97	0,00	0,00
Należności handlowe	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki otrzymane	0,00	1 888,44	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	0,00	0,00

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

41. Zobowiązania warunkowe

Spółka „INTERBUD-LUBLIN” S.A. nie posiada zobowiązań warunkowych.

42. Zobowiązania inwestycyjne

Zarówno na dzień 31 grudnia 2024 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka nie posiadała zobowiązań dotyczących zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

43. Struktura zatrudnienia

Zatrudnienie w Spółce przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2023
Pracownicy umysłowi	7	7
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	0	0
Pracownicy młodociani	0	0
Razem	7	7

Średnie zatrudnienie w osobach i w etatach w 2024 roku przedstawiono poniżej:

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie	Przeciętne zatrudnienie
	w osobach	w etatach
Pracownicy umysłowi	7	7
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	0	0
Pracownicy młodociani	0	0
Razem	7	7

44. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych. Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku w skład jednostek powiązanych wchodziły następujące:

- a) jednostki powiązane kapitałowo:
 - RUPES Spółka z o.o.,
 - Interbud-Apartments Spółka z o.o.,
 - Interbud-Construction Spółka z o.o. (dawniej: Interbud-Construction S.A.),
 - WRP Inwestycje Spółka z o.o. (dawniej: Węglin Retail Park Spółka z o.o.),
 - Apartments Inwestycje Spółka z o.o. (powiązanie pośrednie).
- b) jednostki powiązane osobowo:
 - Serv& Coop Sp. z o.o.,
 - K.S. Lublinianka Spółka z o.o..

Zestawienie transakcji z podmiotami powiązanymi w ramach Grupy Kapitałowej za 12 miesięcy zakończonych dnia 31.12.2024 roku przedstawia poniższa tabela.

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	23 362,44	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o.o.	30 000,00	0,00	62 719,75	0,00
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	420 936,00	0,00	780,33	0,00
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	18 000,00	0,00	619 669,06	0,00
Interbud-Construction Spółka z o.o.	397 200,00	0,00	3 645,05	6 059,71
Interbud-Centrum Spółka z o.o.	16 700,00	0,00	14 159,49	0,00
Razem podmioty powiązane kapitałowo	912 836,00	0,00	724 336,12	6 059,71

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

Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym i otrzymanych od jednostek powiązanych na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawia poniższa tabela:

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Zaliczki otrzymane/po ręczeniu
RUPES Sp. z o.o.	7 995,00	0,00	589 075,21	0,00	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o. o	3 690,00	0,00	199 822,89	0,00	0,00
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	615,00	0,00	165 092,61	0,00	0,00
WPR Inwestycje Spółka z o.o.	4 920,00	0,00	9 929 569,64	0,00	5 833,30
Interbud-Construction Spółka z o.o.	93 480,00	0,00	0,00	0,00	691 056,91
Interbud-Centrum Spółka z o.o.	9 594,00	0,00	383 159,49	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane kapitałowo	120 294,00	0,00	11 266 719,84	0,00	696 890,21

Zestawienie transakcji z podmiotami powiązanymi w ramach Grupy Kapitałowej za 12 miesięcy zakończonych 31.12.2023 roku przedstawia poniższa tabela.

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	4 712,77	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o. o	30 000,00	0,00	93 136,16	0,00
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	18 000,00	0,00	558 461,57	0,00
Interbud-Construction Spółka z o.o.	108 000,00	0,00	2 888,49	1 888,44
Razem podmioty powiązane kapitałowo	186 000,00	0,00	659 198,99	1 888,44

Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym i otrzymanych od jednostek powiązanych na dzień 31 grudnia 2023 roku przedstawia poniższa tabela:

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Zaliczki otrzymane
RUPES Sp. z o.o.	4 920,00	38 706,63	341 712,77	0,00	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o. o	0,00	0,00	771 377,70	55 724,31	0,00
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	1 230,00	0,00	7 364 067,18	0,00	0,00
Interbud-Construction Spółka z o.o.	29 643,00	0,00	0,00	129 888,44	691 056,91
Razem podmioty powiązane kapitałowo	35 793,00	38 706,63	8 477 157,65	185 612,75	691 056,91

Transakcje z podmiotami powiązanymi osobowo przedstawiają poniższe tabele:

01.01.2024 – 31.12.2024 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Spółka z o.o.	7 814,80	152 270,08	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Spółka z o.o.	18 600,00	40 000,00	2 047,65	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	26 414,80	192 270,08	2 047,65	0,00

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

01.01.2023 – 31.12.2023 roku

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

31.12.2024

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 Spółka z o.o.	0,00	52 796,64	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Spółka z o.o.	9 225,00	0,00	62 047,65	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	9 225,00	52 796,64	62 047,65	0,00

31.12.2023

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

45. Transakcje z udziałem Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

W roku 2024, tak jak w roku 2023 Spółka nie zawierała żadnych transakcji z członkami Zarządu ani Rady Nadzorczej.

46. Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej

Wyszczególnienie	Za 12 miesięcy 2024 roku	Za 12 miesięcy 2023 roku
Zarząd	360 000,00	385 000,00
Rada Nadzorcza, w tym łącznie z wynagrodzeniami z układu	144 993,55	183 833,19
Komitet Audytu	1 500,00	2 750,00
Razem	506 493,55	571 583,19

47. Emisja akcji

W dniu 20 lutego 2024 roku Zarząd „INTERBUD-LUBLIN” S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki. W uchwale tej zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 3.260.000 akcji zwykłych, na okaziciela, serii F, o wartości nominalnej 0,10 zł każda za cenę emisyjną jednej akcji serii F na 1,50 zł. Subskrypcja prywatna akcji serii F rozpoczęła się w dniu 21 lutego 2024 roku i zakończyła w dniu 29 lutego 2024 roku. Akcje serii F objęło łącznie 16 podmiotów. W dniu 12 marca 2024 roku Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmiany Statutu Spółki, dokonanej na podstawie uchwały Zarządu Spółki.

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

48. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 8 stycznia 2025 roku wpłynęło do Spółki obwieszczenie Sądu Rejonowego Lublin-Wschód z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, dotyczące uzyskania z dniem 24 grudnia 2024 roku prawomocności postanowienia o wykonaniu układu Emitenta zawartego z wierzycielami zatwierdzonego postanowieniem z dnia 14 listopada 2019 roku.

W dniu 15 stycznia 2025 roku spółka zależna Apartments Inwestycje uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę oraz uzyskała od Gminy Lublin decyzję o odstąpieniu od prawa pierwokupu jednej ze sprzedawanych nieruchomości. W związku ze spełnieniem powyższych warunków spółka Apartments Inwestycje w dniu 15 stycznia 2025 roku podpisała ze spółką działającą w branży deweloperskiej umowę sprzedaży za łączną cenę za cenę ok. 4,3 mln zł brutto. Kupujący zapłacił sprzedającemu kwotę łącznie ok. 1,7 mln zł a reszta ceny w kwocie 2,6 mln zł zostanie zapłacona w trzech ratach do 14 marca 2025 roku.

W dniu 23 stycznia 2025 roku spółka zależna WRP Inwestycje sp. z o.o. uzyskała decyzję Prezydenta Miasta Lublina w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz uzyskania pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Spółka WRP Inwestycje Sp. z o.o. będzie prowadziła inwestycję deweloperską, która w pierwszym etapie zakłada budowę 2 budynków wielorodzinnych, w ramach których powstanie około 143 lokali mieszkalnych. Spółka zależna zakłada rozpoczęcie inwestycji w ramach prac budowlanych w pierwszym półroczu 2025 roku. Rozliczenie pierwszego etapu Spółka zależna zakłada dokonać na przełomie 2026/2027 roku.

W dniu 7 lutego 2025 roku Spółka powzięła informację o podjęciu w dniu 6 lutego 2025 roku uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki. Zgodnie z treścią Uchwały do obrotu giełdowego na rynku podstawowym zostało dopuszczonych w dniu 6 lutego 2025 roku 3.260.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki. Na mocy Uchwały, Akcje zostaną wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku podstawowym w dniu 13 lutego 2025 roku pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 13 lutego 2025 r. asymilacji Akcji z akcjami Spółki znajdującymi się w obrocie giełdowym.

W dniu 10 lutego 2025 r. powziął informację o wydaniu w dniu 7 lutego 2025 roku oświadczenia nr 139/2025 Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w sprawie asymilacji akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki. Zgodnie z treścią Oświadczenia, KDPW postanowiło dokonać asymilacji 3.260.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki. Data przeprowadzenia asymilacji w systemie depozytowym KDPW to 13 lutego 2025 roku.

W dniu 17 lutego 2024 r. Rupes sp. z o.o. założyła nową spółkę pod firmą Flow Mokotów Sp. z o.o., w której 50% udziałów posiada spółka Rupes sp. z o.o., a pozostałe 50% udziałów posiada osoba fizyczna niepowiązana osobowo ani kapitałowo z Grupą Kapitałową Interbud Lublin.

W dniu 26 lutego 2025 r. Interbud Construction Sp. z o.o. podpisała z Bankiem Spółdzielczym Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku umowę kredytową na kwotę 1,9 mln zł z przeznaczeniem na bieżącą działalność spółki, a w szczególności na prowadzenie inwestycji deweloperskich. Umowa kredytu przewiduje okres spłaty zadłużenia do dnia 25 lutego 2027 r. Oprocentowanie kredytu zostało ustalone na poziomie WIBOR 3M powiększone o marżę banku. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonego kredytu stanowi: weksel własny in blanco z deklaracją wekslową oraz hipoteka umowna do kwoty ok 3,2 mln zł na nieruchomości będącej własnością spółki, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej z ww. nieruchomości na rzecz banku oraz pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych przez bank.

W dniu 10 marca 2025 r. Interbud Lublin SA podpisała ze spółką Rupes oraz Wspólnikami spółki Flow Mokotów umowę inwestycyjną, w której strony uzgodniły ramowe zasady współpracy przy realizacji inwestycji deweloperskiej, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Warszawie. Umowa Inwestycyjna przewiduje współdziałanie stron przy realizacji inwestycji, w szczególności udzielenie przez Wspólników spółce Flow Mokotów pożyczki w kwocie 6,5 mln zł z terminem spłaty do 31 grudnia 2027 roku oraz ustanowienia zabezpieczeń. Oprocentowanie ww. pożyczki zostało ustalone na warunkach rynkowych według stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M, a prawne zabezpieczenie spłaty pożyczki stanowi hipoteka ustanowiona na nieruchomości do kwoty ok 8,5 mln zł. oraz poręczenie Interbud Lublin SA wraz z rygorem wynikającym z 777 § 1 pkt 5) kpc na rzecz wspólników. Pożyczka udzielona przez Wspólników zostanie przeznaczona na zapłatę za nieruchomość. Dodatkowo umowa Inwestycyjna przewiduje, że spółka Rupes udzieli spółce Flow Mokotów pożyczki w kwocie 1 mln zł z przeznaczeniem na sfinansowania zakupu nieruchomości oraz pokrycia kosztów dodatkowych, w tym kosztów projektowania. Oprocentowanie pożyczki od Rupes zostało ustalone na warunkach rynkowych według stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M, a termin spłaty ustalony został do 31 grudnia 2027 roku. Dodatkowo pomiędzy spółką Rupes jako sprzedającym, a Flow Mokotów jako kupującym została podpisana umowa sprzedaży Nieruchomości za cenę 6,9 mln zł brutto która została zapłacona w ustalonym terminie do dnia 17 marca 2025 roku.

W dniu 31 marca 2025 r. zarząd Interbud Lublin SA podjął uchwałę spółki pod firmą: „INTERBUD-LUBLIN” S.A. z siedzibą w Lublinie w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie oraz wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 10/2025.

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

W dniu 2 kwietnia 2025 r., powziął informację o objęciu w ramach subskrypcji prywatnej przez 1 podmiot 1 mln (jeden milion) akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Wszystkie akcje serii G zostały objęte w zamian za wkład pieniężny wynoszący 2,50 zł za jedną akcję, łącznie za kwotę 2,5 mln zł. Dodatkowo Emitent poinformował o podpisaniu przez Inwestora oraz przez osoby fizyczne będące osobami zarządzającymi w Spółce i spółkę z nimi powiązaną, umowy opcji sprzedaży Akcji, w której Inwestor zobowiązał się, że na zasadach określonych w tej umowie, w szczególności o ile nie zajdą okoliczności uniemożliwiające zrealizowanie przez Spółkę emisji akcji, to bez uprzedniej zgody kupujących nie sprzeda, nie przeniesie, ani nie obciąży akcji, w okresie 3 lat od daty zawarcia umowy opcji lub, jeśli nastąpi to wcześniej, do dnia w którym wystąpił przypadek naruszenia umowy opcji („Okres Lock-up”). Po upływie okresu trzech lat, w ciągu kolejnego roku inwestor będzie uprawniony do sprzedaży akcji do kupujących, natomiast kupującym, w przypadku zamiaru zbycia akcji przez inwestora w transakcji zawieranej poza rynkiem regulowanym lub transakcji pozasesyjnej, zostało przyznane prawo pierwszeństwa nabycia akcji po Okresie Lock-up do dnia czwartej rocznicy zawarcia umowy opcji lub złożenia oświadczenia inwestora o skorzystaniu z prawa opcji sprzedaży akcji. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 12/2025.

49. Informacje o umowie z firmą audytorską

W dniu 11 czerwca 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru spółki Mistery Auditor Adviser Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, do przeprowadzenia przeglądów śródrocznych sprawozdania finansowego „INTERBUD-LUBLIN” S.A. i Grupy Kapitałowej „INTERBUD-LUBLIN” S.A. oraz badania jednostkowego sprawozdania finansowego INTERBUD-LUBLIN S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej „INTERBUD-LUBLIN” S.A. oraz sprawozdania o wynagrodzeniach za lata 2024 - 2025. Ta sama firma audytorska przeprowadzała badania i przeglądy jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za lata 2018-2023.

Wynagrodzenie firmy audytorskiej za 2023 i 2024 roku przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie w zł (netto)	Rok 2024	Rok 2023
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	61 900,00	49 400,00
Wynagrodzenie za przegląd półrocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	29 800,00	25 300,00
Wynagrodzenie za badanie sprawozdania o wynagrodzeniach	7 000,00	5013,00
Razem	98 700,00	79 713,00

W sprawozdaniu finansowym za rok 2023 Spółka wykazała wynagrodzenie firmy audytorskiej w łącznej wysokości 79.200,00 zł. Po publikacji sprawozdania aneksem z dnia 09 maja 2024 roku strony podpisały porozumienie dotyczące zwiększenia wynagrodzenia o 513,00 zł, a zatem łączne wynagrodzenie firmy audytorskiej za rok 2023 wyniosło 79.713,00 zł

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

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

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

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

50. Sprawy sporne i sądowe

Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
Waldemar Kabała Walted Pozwany: „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. 647 ¹ § 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 S.A. posiada utworzoną rezerwę na ewentualne zobowiązanie w związku z roszczeniem powoda.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe przedstawił Zarząd „INTERBUD-LUBLIN” S.A.

Lublin, dnia 4 kwietnia 2025 roku

Tomasz Grodzki,
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki,
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk,
osoba której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych