



**„INTERBUD-LUBLIN” S.A.  
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2025 ROK  
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z  
MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**

Lublin, dnia 14 kwietnia 2026 roku

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

## SPIS TREŚCI

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU .....	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 .....	14
6.1. Rzeczowe aktywa trwałe .....	14
6.3. Nieruchomości inwestycyjne .....	14
6.4. Udziały i akcje w podmiotach zależnych .....	15
6.5. Utrata wartości aktywów .....	15
6.6. Zapasy i odpisy aktualizujące .....	15
6.8. Należności z tytułu dostaw i usług .....	16
6.9. Pozostałe należności .....	16
6.10. Rozliczenia międzyokresowe kosztów .....	16
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 .....	17
6.17. Zobowiązania warunkowe .....	17
6.18. Przychody i koszty .....	17
6.19. Podatek dochodowy .....	18
6.20. Zmiany zasad rachunkowości, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich .....	18
6.21. Sprawozdania finansowe .....	18
7. Obszary szacunków .....	19
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 .....	20
11. Wpływ zmian klimatu .....	22
12. Przychody ze sprzedaży z działalności kontynuowanej .....	22
13. Koszty działalności operacyjnej .....	23
14. Pozostałe przychody operacyjne .....	23
15. Przychody finansowe .....	23
16. Pozostałe koszty operacyjne .....	23
17. Koszty finansowe .....	24
18. Podatek dochodowy .....	24
19. Rzeczowe aktywa trwałe .....	25
20. Wartości niematerialne .....	26
21. Nieruchomości inwestycyjne .....	27
22. Udziały i akcje .....	28
23. Pożyczki udzielone .....	31
24. Należności handlowe i pozostałe .....	32
25. Zapasy .....	33
26. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	34
27. Zarządzanie ryzykiem finansowym .....	34
28. Zarządzanie kapitałem .....	34
29. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych .....	37

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

30.	Kapitał akcyjny .....	38
31.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty i propozycja pokrycia strat.....	38
32.	Analiza wymagalności zobowiązań .....	39
33.	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych.....	40
34.	Oprocentowane kredyty bankowe .....	40
35.	Pożyczki otrzymane .....	41
36.	Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania .....	41
37.	Pozostałe rezerwy .....	44
38.	Działalność w trakcie zaniechania.....	45
39.	Informacje o rachunku przepływów pieniężnych .....	45
40.	Instrumenty finansowe.....	45
41.	Zobowiązania warunkowe .....	46
42.	Zobowiązania inwestycyjne .....	46
43.	Struktura zatrudnienia.....	46
44.	Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	47
45.	Transakcje z udziałem Członków Zarządu i Rady Nadzorczej.....	49
46.	Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej.....	49
47.	Emisja akcji .....	49
48.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	49
49.	Informacje o umowie z firmą audytorską .....	50
50.	Sprawy sporne i sądowe .....	50

(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 2025 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody netto ze sprzedaży	12	1 519 659,86	948 353,62
Koszty działalności operacyjnej	13	1 290 634,38	77 687,94
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>		<b>229 025,48</b>	<b>870 665,68</b>
Pozostałe przychody operacyjne	14	157 925,67	115 176,17
Koszty zarządu		2 321 551,74	3 009 593,19
Koszty sprzedaży		11 800,00	14 170,00
Pozostałe koszty operacyjne	16	695 092,41	326 361,01
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>		<b>-2 641 493,00</b>	<b>-2 364 282,35</b>
Przychody finansowe	15	426 484,84	814 207,91
Koszty finansowe	17	1 289 419,48	34 990,97
Odpis wartości firmy		0,00	0,00
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>		<b>-3 504 427,64</b>	<b>-1 585 065,41</b>
Podatek dochodowy	18	-32 647,14	144 711,35
<b>Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>-3 471 780,50</b>	<b>-1 729 776,76</b>
<b>Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadające:</b>			
Właścicielom podmiotu dominującego		-3 471 780,50	-1 729 776,76
Udziałowcom niekontrolującym		0,00	0,00
<b>Działalność niekontynuowana</b>			
<b>Zysk/strata netto z działalności niekontynuowanej</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zysk/strata netto roku obrotowego</b>		<b>-3 471 780,50</b>	<b>-1 729 776,76</b>
Właścicielom podmiotu dominującego		-3 471 780,50	-1 729 776,76
Udziałowcom niekontrolującym		0,00	0,00

**ZYSK/STRATA NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ**

<b>Zysk/strata netto na jedną akcję</b>	<b>-0,31</b>	<b>-0,17</b>
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	-0,31	-0,17
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00
<b>Rozwodniony zysk/strata netto na jedną akcję</b>	<b>-0,31</b>	<b>-0,17</b>
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	-0,31	-0,17
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 2025 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku
<b>Zysk/strata netto roku obrotowego</b>	<b>-3 471 780,50</b>	<b>-1 729 776,76</b>
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
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem</b>	<b>-3 471 780,50</b>	<b>-1 729 776,76</b>
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem przypadające:</b>	<b>-3 471 780,50</b>	<b>-1 729 776,76</b>
Właścicielom podmiotu dominującego	-3 471 780,50	-1 729 776,76
Udziałowcom niekontrolującym	0,00	0,00

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

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

<b>AKTYWA</b>	<b>Nr noty</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2025 roku</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2024 roku</b>
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>25 934 389,59</b>	<b>17 353 796,37</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	19	162 650,97	182 352,33
Wartości niematerialne	20	0,00	0,00
Wartość firmy		0,00	0,00
Nieruchomości inwestycyjne	21	394 781,32	237 316,32
Udziały i akcje	22	8 950 300,00	5 643 800,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	23	16 379 893,55	11 266 719,84
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	46 763,75	23 607,88
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>15 783 737,39</b>	<b>5 076 499,69</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE INNE NIŻ AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY</b>		<b>15 783 737,39</b>	<b>5 076 499,69</b>
Zapasy	25	7 734 484,01	3 611 137,07
Należności handlowe	24	471 057,97	131 762,93
Należności z tytułu podatku dochodowego		0,00	0,00
Pozostałe należności	24	1 321 958,15	1 174 457,44
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	23	0,00	139 627,64
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	6 256 237,26	19 514,61
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		0,00	0,00
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>41 718 126,98</b>	<b>22 430 296,06</b>

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

PASYWA	Nr noty	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		<b>15 116 414,40</b>	<b>16 088 194,90</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY PRZYPADAJĄCY JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ</b>		<b>15 116 414,40</b>	<b>16 088 194,90</b>
Kapitał podstawowy		1 127 600,00	1 027 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		35 227 664,90	32 827 664,90
Zyski zatrzymane		-21 238 850,50	-17 767 070,00
<b>UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>26 601 712,58</b>	<b>6 342 101,16</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>20 068 214,75</b>	<b>430 606,02</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	34	19 647 100,00	0,00
Rezerwy na odroczony podatek dochodowy		421 114,75	430 606,02
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>6 533 497,83</b>	<b>5 911 495,14</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży</b>		<b>6 533 497,83</b>	<b>5 911 495,14</b>
Zobowiązania handlowe	37	745 731,43	195 069,53
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	34	59 240,15	0,00
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	37	912 568,48	734 337,86
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	33	105 984,77	73 151,95
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	38	4 709 973,00	4 908 935,80
<b>Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>41 718 126,98</b>	<b>22 430 296,06</b>

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	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-7 087 245,56</b>	<b>-3 388 944,00</b>
Zysk (strata) brutto łącznie z działalności kontynuowanej i zaniechanej	-3 504 427,64	-1 585 065,41
<b>Korekty</b>	<b>-3 582 817,92</b>	<b>-1 803 878,59</b>
Amortyzacja	29 929,37	25 477,10
Odsetki	497 796,81	-723 833,33
Wynik z działalności inwestycyjnej	-6 563,95	50 000,00
Zmiana stanu rezerw	-166 129,98	155 298,11
Zmiana stanu zapasów	-4 123 346,94	-6 515,56
Zmiana stanu należności	-543 395,75	-1 149 135,21
Zmiana stanu zobowiązań	728 892,52	-155 169,70
Podatek dochodowy zapłacony	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-8 136 608,84</b>	<b>-1 483 171,69</b>
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych	0,00	10 000,00
Spłata udzielonych pożyczek	5 275 000,00	3 403 000,00
Odsetki	293 619,17	43 607,33
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-3 336 500,00	-50 000,00
Wydatki na nabycie środków trwałych	-10 228,01	-33 779,02
Udzielenie pożyczek	-10 358 500,00	-4 856 000,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>21 460 577,05</b>	<b>4 698 327,54</b>
Wpływy z wydania akcji	2 500 000,00	4 890 000,00
Kredyty i pożyczki otrzymane	2 199 782,86	270 000,00
Obligacje wyemitowane	19 647 100,00	0,00
Spłaty kredytów i pożyczek	-2 199 782,86	-453 724,31
Odsetki zapłacone	-686 522,95	-7 948,15
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed wpływem różnic kursowych)</b>	<b>6 236 722,65</b>	<b>-173 788,15</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>6 236 722,65</b>	<b>-173 788,15</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	<b>19 514,61</b>	<b>193 302,76</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>6 256 237,26</b>	<b>19 514,61</b>

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 2025 roku	1 027 600,00	32 827 664,90	-17 767 070,00	16 088 194,90
Zmiany kapitału własnego	100 000,00	2 400 000,00	-3 471 780,50	-971 780,50
Podwyższenie kapitału	100 000,00	2 400 000,00	0,00	2 500 000,00
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	-3 471 780,50	-3 471 780,50
Wynik netto za okres zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	0,00	0,00	-3 471 780,50	-3 471 780,50
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 2025 roku	1 127 600,00	35 227 664,90	-21 238 850,50	15 116 414,40

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 2025 roku skład Zarządu „INTERBUD-LUBLIN” S.A. przedstawiał się następująco:

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

W 2025 roku i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

#### Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2025 roku skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

- Robert Zajkowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Biernatowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Dagmara Wójcik – Murdza – Członek Rady Nadzorczej
- Joanna Bartkowiak – Członek Rady Nadzorczej
- Łukasz Skowron – 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 Rady Nadzorczej
- Piotr Biernatowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Joanna Bartkowiak – Członek Rady Nadzorczej
- Kamil Majewski – Członek Rady Nadzorczej
- Tomasz Wołowicz – 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 14 kwietnia 2026 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 2025 roku do 31 grudnia 2025 i na dzień 31 grudnia 2025 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 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.

Interbud Construction Sp. z o.o. w roku 2025 roku zakończył realizację projektu Osiedle Lotników etap 3. przy ul. Rokickiego w Lublinie. Inwestycja składała się z jednego budynku wielorodzinnego. Projekt zakładał wybudowanie 35 lokali mieszkalnych (1548 m<sup>2</sup> PUM) i 2 lokali usługowych (339m<sup>2</sup> PUU). Spółka z dniem 29 sierpnia 2025 r. uzyskała pozwolenie na użytkowanie nieruchomości i do końca roku 2025 przeniósł własność wszystkich mieszkań i lokali na nabywców, rozpoznając tym samym przychód ze sprzedaży.

Apartments Inwestycje Sp. z o.o. dokonała sprzedaży projektu deweloperskiego „Osiedle Lotników” etap 4 w Lublinie. Spółka dokonała sprzedaży tej inwestycji do podmiotu trzeciego, transakcja została przeprowadzona w styczniu 2025 r.

Apartments Inwestycje zawarła przedwstępną umowę zakupu nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi, położonych w centrum Lublina o łącznej powierzchni ok. 0,12 ha za cenę ok. 5,1 mln zł netto. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, spółka do 31 stycznia 2026 r. wpłaciła w transzach łącznie kwotę ok. 1,1 mln zł tytułem zadatku i zaliczki, a umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, nie później niż do dnia 31 lipca 2026 r. Na tej nieruchomości Apartments Inwestycje ma zamiar prowadzić inwestycję mieszkaniowo – usługową o łącznej powierzchni ok. 2700 m<sup>2</sup> (PUM + PUU). W grudniu Spółka złożyła 2025r. wniosek o pozwolenie na budowę, który jest w trakcie procedowania.

Dodatkowo Spółka informuje, że planowana Inwestycja jest wspólną realizacją wraz z dwoma lokalnymi przedsiębiorcami, w związku z czym spółka zależna Interbud Apartments sp. z o.o. zbyła na rzecz Partnerów 45% udziałów posiadanych w spółce Apartments Inwestycje, a pozostałe 55% udziałów w Apartments Inwestycje pozostało w posiadaniu Emitenta.

WRP Inwestycje Sp. z o.o. prowadzi projekt o nazwie „Zielony Felin” zakładający w pierwszym etapie budowę 2 budynków wielorodzinnych, w ramach których powstaną 143 lokale mieszkalne (ponad 6235m<sup>2</sup> PUM) (Etap 1). W dniu 23 stycznia 2025 r. Spółka WRP Inwestycje uzyskała decyzję pozwolenia na budowę W dniu 14.02.2025 r. pozwolenie na budowę otrzymało status ostatecznego. Spółka w miesiącu czerwcu rozpoczęła proces budowlany. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania spółka ma zakończony 2 etap (z 9 założonych) realizacji budowy, zgodnie z przyjętym prospektem informacyjnym dla niniejszej inwestycji. Spółka, na dzień publikacji raportu, posiada podpisanych 47 umów deweloperskich (ponad 29% sprzedaży) oraz 5 umów rezerwacyjnych, które powinny zostać przeniesione na umowy deweloperskie w ciągu najbliższych dwóch miesięcy.

W grudniu 2025r Spółka złożyła wniosek o pozwolenie na budowę dla Etapu 2. Spółka zakłada rozpocząć uruchomienie sprzedaży tego etapu w III kwartale 2026r. i rozpoznać przychody w 2028 r. W ramach 2. etapu planowane jest ponad 3000PUM i 74 lokali mieszkalnych.

Projekt w etapie 1 i 2 będzie realizowany przez WRP Inwestycje Sp. z o.o., pozostałe etapy będą realizowane przez Interbud Construction Sp. z o.o.. WRP Inwestycje Sp. z o.o. posiada zabezpieczone 100% nieruchomości pod realizację etapu 1. i 2. Do pozostałych etapów Grupa posiada zabezpieczone ponad 68% gruntów. Realizacja etapu 2. rozpocznie się w drugiej połowie 2026 roku. Etap 3. i 4. spółka planuje rozpocząć z końcem 2027 r., a etap 5. i 6. na przełomie 2028 i 2029 roku.

Rupes Sp. z o.o. przygotowuje projekt deweloperski w Warszawie. Spółka złożyła wniosek o pozwolenie na budowę i zakłada uzyskać ostateczne pozwolenie na budowę na przełomie maja / czerwca 2026 roku. Proces budowlany rozpocznie się w III

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

kwartale 2026 r. W ramach projektu planowane jest 19 lokali mieszkalnych (ponad 1160 m<sup>2</sup> PUM). Rupes dokonała zakupu nieruchomości z dniem 31.12.2024 r. Rupes 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 we Flow Mokotów Sp. z o.o. pozostałą część posiadają inwestorzy prywatni, którzy zobowiązali się dostarczyć środki finansowe na potrzeby realizacji planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego.

W dniu 1 sierpnia 2025 r. dla Interbud - Lublin S.A. zostało wydane pozwolenie na budowę projektu deweloperskiego budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Relaksowej w Lublinie, z dniem 24 października 2025 r. pozwolenie uzyskało status ostatecznego. Niestety w wyniku zaskarżenia decyzji pozwolenia, decyzja została cofnięta przez Wojewódzki Sąd Administracyjny. Spółka weryfikuje zasadność wyroku i zakłada ponowienie procedury uzyskania pozwolenia na budowę lub wystąpienie o Kasację Wyroku. W ramach inwestycji powinno powstać ok. 58 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni (PUM) ponad 2397m<sup>2</sup>. Przychody i koszty z tego projektu Spółka zakłada rozpoznać w 2028 roku.

Interbud Centrum Sp. z o.o. podpisała umowę przedwstępną zakupu nieruchomości w Łodzi. W dniu 8 sierpnia 2025 r. zostało wydane pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze z wbudowanym garażem wraz z infrastrukturą techniczną na nieruchomości położonej przy ul. Pomorskiej 9 w Łodzi. Pozwolenie na dzień 14.10.2025 r. miało status ostatecznego. Według przygotowanej dokumentacji budowlanej spółka zakłada zrealizować budowę Inwestycji o nazwie handlowej Przy Placu Wolności by BBBHouse, w ramach której planowane jest 55 lokali mieszkalnych o planowanej powierzchni 2238m<sup>2</sup> PUM i lokal usługowy o powierzchni 189m<sup>2</sup> PUU. Proces budowlany spółka planuje rozpocząć w II kwartale 2026 r. Przychody i koszty z realizacji niniejszej inwestycji spółka zakłada rozpoznać na przełomie 2027/2028 roku. Na dzień sprawozdawczy Spółka posiada podpisane 5 umów deweloperskich na lokale mieszkalne.

W roku 2025 Grupa Kapitałowa planuje złożyć także dokumentację do pozwolenia na budowę dla kolejnej inwestycji w Lublinie, dla której posiada już własność nieruchomości i w ramach której zamierza wybudować budynek wielorodzinny o łącznej powierzchni (PUM i PUU) ok. 3700m<sup>2</sup> w dzielnicy Kalinowszczyzna. Uzyskanie pozwolenia na budowę dla tej nieruchomości jest przewidywane w II półroczu 2026 r. Rozpoznanie przychodów i kosztów nastąpiłoby do końca 2028 r.

Grupa Kapitałowa zakłada również rozpocząć działanie na rynku katowickim. W dniu 27 sierpnia 2025 r., Spółka zależna Interbud Silesia Sp. z o.o. (emitent posiada 60% udziałów) zawarła przedwstępną umowę zakupu nieruchomości gruntowych w Katowicach o łącznej powierzchni ok. 3,9 ha za cenę 10 mln zł netto. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta m.in. po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę budynków o powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM) w przedziale 11.000m<sup>2</sup> do 13.000m<sup>2</sup>, nie później niż do dnia 27 sierpnia 2026 r. Spółka zakłada realizację inwestycji w Katowicach przeprowadzić w etapach i rozpoznanie przychodów z omawianej inwestycji nastąpiłoby w latach 2028-2030.

Działania Zarządów Grupy Kapitałowej są skoncentrowane na zapewnieniu po roku 2025 stałych regularnych przychodów z działalności deweloperskiej potwierdzających możliwość kontynuacji działalności całej Grupy. Grupa przez swoje bieżące działania zapewnia bank ziemi oraz dokumentację budowlaną umożliwiającą realizację przyjętych założeń.

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 2025 dokonał podwyższenia kapitału oraz emisji dwóch serii Obligacji.

W dniu 1 kwietnia 2025 r., Interbud Lublin SA dokonała 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 ramach kapitału docelowego pozostało jeszcze do dyspozycji 1.000.000 akcji i zgodnie z przyjętym terminem jego uzupełnienia do końca listopada 2026 r., planuje przeprowadzić jedną emisję na poczet pokrycia zapotrzebowania na kapitał inwestycyjny.

W dniu 16 czerwca 2025 r. w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. zostało zarejestrowanych 116.471,0 (sto szesnaście tysięcy czterysta siedemdziesiąt jeden) wyemitowanych przez Spółkę zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100,00 PLN (sto złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 11.647.100 PLN (jedenaście milionów sześćset czterdzieści siedem tysięcy sto złotych) i jednocześnie, w dniu 16 czerwca 2025 r. obligacje zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W dniu 23 grudnia 2025 r. w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. zostało zarejestrowanych osiemdziesiąt tysięcy wyemitowanych przez Spółkę zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej sto złotych każda i łącznej wartości nominalnej osiem milionów złotych. Jednocześnie, w dniu 23 grudnia 2025 r. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Dla celów prowadzenia i finansowania inwestycji deweloperskiej Zielony Felin etap 1, spółka zależna WRP Inwestycje podpisała w dniu 31 października 2025 r. z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie dwie umowy kredytowe na łączną kwotę 27,5 mln zł z przeznaczeniem na prowadzenie ww. Inwestycji. Umowy kredytowe przewidują okres spłaty zadłużenia do

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

dnia 31.05.2027 r. Oprocentowanie kredytu zostało ustalone na poziomie WIBOR 3M powiększone o marżę Banku. Informacja na ten temat została przekazana raportem bieżącym nr 41/2025.

#### **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. 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. Zgodnie z raportem 2/2025 z dnia 15 stycznia 2025 roku spółka potwierdziła zawarcie umowy końcowej przenoszącej własność dla omawianej transakcji.

W miesiącu czerwcu Spółka zależna od Emitenta, rozpoczęła realizację inwestycji Zielony Felin etap 1 i Emitent w ramach obsługi sprzedażowej jak i zarządzania budową rozpoczął generować przychody.

Kolejne przychody, Emitent zaczął osiągać z obsługi sprzedażowej inwestycji Przy Placu Wolności w Łodzi, od miesiąca listopada 2025r.

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 pokryją 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.

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 powoduje, że nie w każdym z przyszłych okresów sprawozdawczych mogą wystąpić bieżące dodatnie przepływy pieniężne w związku z czym bieżące koszty pokrywane będą ze środków pochodzących nie z bieżącej działalności a opisanych powyżej środków skumulowanych w Grupie w tym środków z opisanych zdarzeń jednorazowych, z emisji papierów wartościowych lub środków dłużnych.

Nie można wykluczyć, że mimo braku przesłanek do przyjęcia takiego założenia na chwilę obecną, Spółka nie będzie w stanie na czas pozyskać środków z zamknięcia inwestycji w planowanych terminach, pozyskać finansowania dłużnego lub finansowania z kolejnych emisji akcji.

W związku z powyższym, przy niekorzystnym zbiegu okoliczności (który na moment przyjęcia niniejszego sprawozdania nie jest zakładany jako realny – nie potwierdza go analiza dokonana przez Spółkę), nie można jednak wykluczyć, że wystąpi niewielka, krótkoterminowa luka płynnościowa, szczególnie w okresie II półrocza 2026 roku.

Z uwagi na przyjęty harmonogram finalizacji inwestycji w okresie roku 2025 r. Spółka osiągnęła ujemny wynik finansowy, odwrócenie obecnego trendu przewidywane jest dopiero na pierwsze półrocze 2027 roku.

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

#### **Wskazanie czynników i zdarzeń mających wpływ na sprawozdanie finansowe.**

##### **Sytuacja związana z konfliktem zbrojnym na Ukrainie i Bliskim Wschodzie.**

W ocenie Zarządu Grupy Kapitałowej Interbud konflikt zbrojny w Ukrainie i na Bliskim Wschodzie nie wpływa istotnie na jej działalność, ani też - zgodnie z tą oceną - wpływ w przyszłości najprawdopodobniej nie będzie istotny.

##### **Sytuacja związana ze wzrostem inflacji i stóp procentowych.**

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

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

## 6. Istotne zasady rachunkowości

Za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2025 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.

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 ujmuje się jak zmianę szacunków prospektywnie.

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

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

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

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



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

- 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.

#### 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 deweloperskie.

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.

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

#### **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 ściągnięcie 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.

Czynne rozliczenia międzyokresowe ujemne 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 37 Informacje w zakresie zobowiązań inwestycyjnych zamieszczono w nocie 43. 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.



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

**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 notcie 38.

**6.17 Zobowiązania warunkowe**

Zobowiązanie warunkowe jest:

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

**6.18 Przychody i koszty**

Zgodnie z MSSF 15 Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzonego 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 2024 i 2025 zostały zaprezentowane w notcie nr 12, koszty rodzajowe oraz ich uzgodnienie do kosztów działalności operacyjnej zaprezentowane w notcie 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 notcie 14, zaś informacje o pozostałych kosztach operacyjnych zawarto w notcie nr 16.

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

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.

Odwroćenie 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,
- Odwróćenie straty z tytułu utraty wartości należności,
- Odwróćenie straty z tytułu utraty wartości odsetek od należności,

Informacje liczbowe o osiągniętych przychodach finansowych zawarto w nocie nr 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 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 zmienią 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.

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

**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 dotycząc 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.

**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 2025 i 31 grudnia 2024 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 2025 roku**

Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE zostały zastosowane od 1 stycznia 2025 roku:

Zmiany w MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Brak wymienialności waluty

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

Nowy standard został opublikowany w dniu 15 sierpnia 2023 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później. Zmiany te wymagają od jednostek stosowania spójnego podejścia do oceny, czy dana waluta może być wymieniona na inną walutę, a gdy nie jest to możliwe, do określenia kursu wymiany, który należy zastosować, oraz ujawnienia informacji, które należy przedstawić.

Zmieniony standard oraz interpretacja, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2025 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 na dzień bilansowy:

##### MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych

Nowy standard opublikowany został w dniu 9 kwietnia 2024 roku. Zastąpi on MSR 1 i będzie mieć zastosowanie po raz pierwszy do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później. Nowy standard jest wynikiem tzw. projektu podstawowych sprawozdań finansowych i ma na celu poprawę sposobu, w jaki jednostki przekazują informacje w swoich sprawozdaniach finansowych.

Główne zmiany w nowym standardzie w porównaniu z poprzednimi wymogami MSR 1 obejmują:

- 1) Wprowadzenie kategorii i zdefiniowanych podsum / wierszy w rachunku zysków i strat (sprawozdanie z całkowitych dochodów), które mają na celu uzyskanie dodatkowych istotnych informacji i zapewnienie struktury rachunku zysków i strat, która jest bardziej porównywalna między jednostkami. W szczególności wymaga się, aby pozycje przychodów i kosztów były klasyfikowane do jednej z poniższych kategorii w rachunku zysków lub strat: Działalność operacyjna, Działalność inwestycyjna, Działalność finansowa, Podatek dochodowy i Działalność zaniechana. Jednostki będą też zobowiązane do prezentowania następujących sum częściowych: zysk lub strata z działalności operacyjnej, zysk lub strata przed odsetkami i podatkiem dochodowym (EBIT), zysk lub strata.
- 2) Wprowadzenie wymogów mających na celu poprawę agregacji i dezagregacji, które mają na celu uzyskanie dodatkowych istotnych informacji i zapewnienie, że istotne informacje nie zostaną zaciemnione. W szczególności MSSF 18 zawiera wytyczne dotyczące tego, czy informacje powinny znajdować się w podstawowym sprawozdaniu finansowym (którego rolą jest dostarczenie użytecznego ustrukturyzowanego podsumowania), czy w informacji dodatkowej. Jednostki będą zobowiązane do identyfikacji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów i kosztów, które wynikają z poszczególnych transakcji lub innych zdarzeń, oraz do ich klasyfikacji na grupy w oparciu o wspólne cechy, co skutkuje ujęciem zgrupowanej pozycji w podstawowym sprawozdaniu finansowym, które mają co najmniej jedną wspólną cechę. Grupy te będą następnie rozdzielane w oparciu o dalsze odmienne cechy, co skutkuje oddzielnym ujawnieniem istotnych pozycji w informacji dodatkowej. Może zaistnieć potrzeba zagregowania nieistotnych pozycji o odmiennych cechach, aby uniknąć zaciemnienia istotnych informacji. Jednostki powinny stosować stosowne nagłówki z opisem lub, jeśli nie jest to możliwe, podawać w informacji dodatkowej informacje o składzie takich zagregowanych pozycji.
- 3) W nowym standardzie wprowadzono bardziej rygorystyczne wytyczne dotyczące tego, czy analiza kosztów operacyjnych ma być oparta o ich rodzaj czy funkcję / miejsce powstawania. Prezentacja powinna odbywać się w sposób zapewniający najbardziej użyteczne ustrukturyzowane podsumowanie kosztów operacyjnych poprzez uwzględnienie kilku czynników.
- 4) Wprowadzenie ujawnień dotyczących zdefiniowanych przez Zarząd Mierników Wyników (MPM) w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego, które mają na celu zapewnienie przejrzystości i dyscypliny w stosowaniu takich mierników i ujawnień w jednym miejscu. W szczególności: MPM są definiowane jako sumy częściowe przychodów i kosztów, które są wykorzystywane w informacjach przekazywanych publicznie użytkownikom sprawozdań finansowych poza sprawozdaniami finansowymi, uzupełniają sumy lub sumy częściowe zawarte w MSSF i przekazują pogląd kierownictwa na dany aspekt wyników finansowych jednostki. Ujawnienia dotyczące MPM, które będą obowiązkowe: opis, dlaczego MPM przedstawia pogląd kierownictwa na temat wyników; opis, w jaki sposób MPM został obliczony; opis, w jaki sposób dany miernik/wskaźnik dostarcza użytecznych informacji na temat wyników finansowych jednostki; uzgodnienie MPM z najbardziej bezpośrednio porównywalną sumą częściową lub całkowitą określoną przez MSSF; oświadczenie, że MPM przedstawia pogląd kierownictwa na temat aspektu wyników finansowych jednostki; wpływ podatku i udziałów niekontrolujących oddzielnie dla każdej z różnic między MPM a najbardziej bezpośrednio porównywalną sumą częściową lub całkowitą określoną przez MSSF; w przypadku zmiany sposobu obliczania MPM, wyjaśnienie przyczyn i skutków zmiany.

Poza powyższymi zmianami standard wprowadza zmiany w MSR 7: wykorzystanie wyniku operacyjnego jako jednego punktu wyjścia dla metody pośredniej raportowania przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej; oraz usunięcie alternatyw prezentacyjnych dla odsetek i dywidend. Celem tych zmian jest zwiększenie porównywalności sprawozdania z przepływów

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

pieniężnych pomiędzy różnymi jednostkami. Spółka zastosuje nowy standard nie wcześniej niż od 1 stycznia 2027 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie pełnego wpływu zastosowania nowego standardu.

Spółka jest w trakcie oceny wpływu nowego standardu na swoje sprawozdanie finansowe, szczególnie w odniesieniu do swojego sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz dodatkowych ujawnień wymaganych dla MPM.

Spółka jest również w trakcie analizy wpływu zawartych w standardzie zasad grupowania informacji w sprawozdaniu finansowym, w tym pozycji ujmowanych do tej pory jako „inne” lub „pozostałe” (np. przychody/koszty operacyjne).

#### **MSSF 19 Jednostki zależne niepodlegające wymogom nadzoru publicznego („without Public Accountability)**

Standard MSSF 19 "Jednostki zależne niepodlegające wymogom nadzoru publicznego: Ujawnianie informacji" opublikowany w dniu 9 maja 2024 roku, a następnie zmieniony w dniu 21 sierpnia 2025 roku. Zezwala jednostkom zależnym na ograniczone ujawnianie informacji przy stosowaniu MSSF w swoich sprawozdaniach finansowych. MSSF 19 jest opcjonalny dla uprawnionych jednostek zależnych i określa wymogi dotyczące ujawniania informacji dla tych jednostek zależnych, które zdecydują się go zastosować. W sierpniu 2025 roku do standardu dodano poprawki, które miały na celu jego uzupełnienie o wymogi dotyczące ujawniania informacji wynikające z nowych lub zmienionych standardów MSSF, które nie zostały uwzględnione w pierwotnej wersji MSSF 19. Nowy standard obowiązuje dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później, przy czym dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie.

Spółka nie będzie podlegać wymogom standardu ze względu na fakt bycia podmiotem podlegającym publicznemu nadzorowi.

#### **Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 Zmiany w zakresie klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych**

Zmiany opublikowane zostały w dniu 30 maja 2024 roku. Doprecyzowują one zasady klasyfikacji aktywów finansowych z uwzględnieniem aspektów środowiskowych, społecznych, ładu korporacyjnego (ESG) i podobnych cech, powiązanych z danym aktywem. Zmiany dotyczą również rozliczania zobowiązań za pośrednictwem elektronicznych systemów płatności – doprecyzowują dzień, w którym składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe zostają wyłączone z bilansu. Zmiany mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później.

Spółka zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2026 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie pełnego wpływu zastosowania nowego standardu.

Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements Volume 11) W dniu 18 lipca 2024 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących standardów:

- MSSF 1 - w zakresie rachunkowości zabezpieczeń dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy;
- MSSF 7 - w zakresie ujęcia zysku lub straty w związku z zaprzestaniem ujmowania instrumentów finansowych, ujawnienia informacji na temat odroczonej różnicy pomiędzy wartością godziwą a ceną transakcyjną oraz wprowadzenia i ujawnienia informacji na temat ryzyka kredytowego;
- MSSF 9 - w zakresie zaprzestania ujmowania zobowiązań z tytułu leasingu oraz doprecyzowania definicji „ceny transakcyjnej” w powiązaniu z MSSF 15;
- MSSF 10 - w zakresie doprecyzowania terminu „agent de facto”;
- MSR 7 - w zakresie doprecyzowania terminu „metoda ceny nabycia lub kosztu wytworzenia”.

Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku, z możliwością wcześniejszego ich zastosowania. Spółka zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2026 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie pełnego wpływu zastosowania nowego standardu.

#### **Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 Umowy odnoszące się do energii elektrycznej pochodzącej z natury**

Zmiany w standardach opublikowane w dniu 18 grudnia 2024 roku mają na celu ułatwienie raportowania skutków finansowych kontraktów na energię elektryczną zależnych od natury, które często mają strukturę umów zakupu energii (PPA). Zmiany obejmują: wyjaśnienie stosowania wymogów dotyczących „own-use”, zezwolenie na rachunkowość zabezpieczeń, jeśli umowy te są wykorzystywane jako instrumenty zabezpieczające oraz dodanie nowych wymogów dotyczących ujawniania informacji, aby umożliwić inwestorom zrozumienie wpływu tych kontraktów na wyniki finansowe i przepływy pieniężne danej spółki. Zmiany mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później.

Spółka zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2026 roku, jeżeli będzie dotyczył działalności Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie pełnego wpływu zastosowania nowego standardu.

#### **Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych:**

Przeliczanie na hiperinflacyjną walutę Prezentacji Zmiany opublikowane w dniu 13 listopada 2025 roku doprecyzowują procedury przeliczania sprawozdań finansowych w specyficznych sytuacjach związanych z hiperinflacją – w przypadku, gdy

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

jednostki, których waluta funkcjonalna nie jest walutą gospodarki hiperinflacyjnej, ale ich waluta prezentacji jest walutą hiperinflacyjną.

Zmiany mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później. Nie będą one miały wpływu na sprawozdania finansowe Spółki.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, interpretacji oraz zmian do nich, które na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania przez kraje UE:

- MSSF 19 Jednostki zależne niepodlegające wymogom nadzoru publicznego („without Public Accountability): Ujawnianie informacji opublikowany w dniu 9 maja 2024 roku, wraz późniejszymi zmianami;
- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Przeliczanie na hiperinflacyjną walutę prezentacji opublikowane w dniu 13 listopada 2025 roku

## 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 2025 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 wzięta 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 ze działalności kontynuowanej

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku
Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów	154 533,30	410 385,00
Przychody ze sprzedaży usług	1 365 126,56	537 968,62
<b>Razem przychody ze sprzedaży</b>	<b>1 519 659,86</b>	<b>948 353,62</b>

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 2025 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku
Amortyzacja	29 929,37	25 477,10
Wynagrodzenia	1 417 955,33	1 292 008,42
Ubezpieczenia społeczne i inne koszty pracownicze	184 566,25	163 852,44
Zużycie materiałów i energii	655 853,99	78 843,77
Opłaty i podatki	105 869,70	66 146,44
Usługi obce	1 789 419,24	1 388 546,35
Inne koszty operacyjne	103 118,00	89 004,99
Wartość sprzedanych towarów	154 533,30	77 687,94
<b>Razem</b>	<b>4 441 245,18</b>	<b>3 181 567,45</b>
Zmiana stanu produktów	343 573,81	156 882,70
Obroty wewnętrzne	473 685,25	-76 766,38
<b>Koszt własny sprzedanych produktów</b>	<b>3 623 986,12</b>	<b>3 101 451,13</b>
w tym: działalność niekontynuowana	0,00	0,00

**14. Pozostałe przychody operacyjne**

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	157 465,00	0,00
Rozwiązanie rezerw	0,00	105 166,38
Pozostałe	460,67	10 009,79
<b>Razem pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>157 925,67</b>	<b>115 176,17</b>

**15. Przychody finansowe**

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku
Odsetki w tym:	<b>329 598,57</b>	785 041,31
- odsetki naliczone od pożyczek (jednostki powiązane)	245 351,53	695 169,52
- odsetki naliczone od pożyczek (jednostki niepowiązane)	2 614,76	55 069,94
- odsetki od lokat i rachunku bieżącego	81 632,28	34 801,85
Rozwiązane odpisy aktualizujące pożyczki	61 886,17	0,00
Przychody z tytułu udzielonego poręczenia	35 000,10	0,00
Pozostałe przychody finansowe – jednostki powiązane	0,00	29 166,60
<b>Razem przychody finansowe</b>	<b>426 484,84</b>	<b>814 207,91</b>

**16. Pozostałe koszty operacyjne**

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku
Opłaty skarbowe, koszty egzekucyjne i procesowe	2 581,78	1 034,99
Aktualizacja aktywów niefinansowych, w tym:	692 421,21	67 552,59

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

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku
- odpisy aktualizujące należności	0,00	67 552,59
- odpisy aktualizujące zapasy	692 421,21	0,00
Porozumienia, ugody	0,00	228 762,80
Pozostałe	89,42	29 010,63
<b>Razem pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>695 092,41</b>	<b>326 361,01</b>

**17. Koszty finansowe**

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku
Odsetki i prowizje, w tym:	745 769,30	6 059,95
wobec kontrahentów	6,20	0,24
od pożyczek od jednostek powiązanych	30 791,22	6 059,71
od obligacji	714 971,88	0,00
Odpisy aktualizujące udziały w jednostkach pozostałych	86 600,00	0,00
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek (jednostki pozostałe)	64 662,41	20 346,42
Koszty emisji akcji	116 664,71	0,00
Koszty emisji obligacji	133 498,66	0,00
Pozostałe koszty finansowe	84 083,45	8 584,60
Pozostałe koszty finansowe (jednostki powiązane)	58 140,95	0,00
<b>Razem koszty finansowe</b>	<b>1 289 419,48</b>	<b>34 990,97</b>

**18. Podatek dochodowy**

Zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce stawka podatkowa obowiązująca w latach 2025 i 2024 wynosi 19%. W latach 2025 i 2024 Spółka poniosła stratę podatkową. W związku z tym w latach 2025-2024 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 2025 i 2024.

Wyszczególnienie	2025 rok	2024 rok
<b>Zysk (strata) brutto za dany rok</b>	<b>-3 504 427,64</b>	<b>-1 585 065,41</b>
Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00	0,00
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	299 923,54	858 141,87
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	205 748,80	50 052,85
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	914 150,96	342 815,40
Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	172 972,97	26 406,13
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	68 599,94	45 560,27
Strata z lat ubiegłych	0,00	0,00
Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00	0,00
<b>Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>	<b>- 2 580 078,39</b>	<b>-2 069 493,17</b>
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.

W roku 2025 Spółka dokonała transakcji jako kapitałowa dla potrzeb rozliczenia podatku dochodowego ponosząc koszty w wysokości 655 731,73 zł.

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z wyniku przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2025 roku	Okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 roku
Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
Podatek odroczony	-32 647,14	144 711,35
<b>Razem podatek dochodowy w sprawozdaniu z wyniku</b>	<b>-32 647,14</b>	<b>144 711,35</b>

#### 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 31.12.2025 roku oraz na dzień 31.12.2024 roku.

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2025 roku	Podatek odroczony na 31.12.2025 roku	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2024 roku	Podatek odroczony na 31.12.2024 roku
<b>Aktywa na odroczony podatek</b>	<b>246 124,92</b>	<b>46 763,75</b>	<b>124 251,95</b>	<b>23 607,88</b>
Rezerwa na badanie sprawozdania	68 900,00	13 091,00	39 100,00	7 429,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	105 984,77	20 137,12	73 151,95	13 898,88
Rezerwy na zobowiązania	12 000,00	2 280,00	12 000,00	2 280,00
Wycena obligacji	59 240,15	11 255,64	0,00	0,00
<b>Rezerwy na odroczony podatek</b>	<b>2 216 393,55</b>	<b>421 114,75</b>	<b>2 266 347,48</b>	<b>430 606,02</b>
Naliczone odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	2 216 393,55	421 114,75	2 186 719,84	415 476,77
Naliczone odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym	0,00	0,00	79 627,64	15 129,25
<b>Wpływ na wynik finansowy</b>		<b>-32 647,14</b>		<b>144 711,35</b>
- zmiana aktywu na podatek odroczony		-23 155,87		14 317,06
- zmiana rezerwy na podatek odroczony		-9 491,27		130 394,29

Wszystkie transakcje w latach 2024-2025 w zakresie podatku odroczonego dokonywane były z wynikiem finansowym danego roku.

#### 19. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiany w stanie rzeczowych aktywów trwałych w 2025 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto</b>								
1	Stan na 01.01.2025 roku	0,00	266 110,97	74 501,75	0,00	62 392,74	0,00	<b>403 005,46</b>
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	10 228,01	0,00	0,00	0,00	10 228,01
-	Zakup	0,00	0,00	10 228,01	0,00	0,00	0,00	10 228,01
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	6 103,95	0,00	11 450,00	0,00	17 553,95
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	6 103,95	0,00	11 450,00	0,00	17 553,95
-	przejęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	<b>Stan na dzień 31.12.2025 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>266 110,97</b>	<b>78 625,81</b>	<b>0,00</b>	<b>50 942,74</b>	<b>0,00</b>	<b>395 679,52</b>

(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
<b>Umorzenia</b>								
5	Stan na 01.01.2025 roku	0,00	87 124,50	74 501,75	0,00	59 026,88	0,00	220 653,13
6	Zwiększenia:	0,00	27 174,07	511,40	0,00	2 243,90	0,00	29 929,37
-	amortyzacja za okres	0,00	27 174,07	511,40	0,00	2 243,90	0,00	29 929,37
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	6 103,95	0,00	11 450,00	0,00	17 553,95
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	6 103,95	0,00	11 450,00	0,00	17 553,95
<b>8</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2025 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>114 298,57</b>	<b>68 909,20</b>	<b>0,00</b>	<b>49 820,78</b>	<b>0,00</b>	<b>233 028,55</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>								
9	Stan na 01.01.2025 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 31.12.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>								
<b>13</b>	<b>Stan na 01.01.2025 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>178 986,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 365,86</b>	<b>0,00</b>	<b>182 352,33</b>
<b>14</b>	<b>Stan na 31.12.2025 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>151 812,40</b>	<b>9 716,61</b>	<b>0,00</b>	<b>1 121,96</b>	<b>0,00</b>	<b>162 650,97</b>

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
<b>Wartość brutto</b>								
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
<b>4</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2024 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>266 110,97</b>	<b>74 501,75</b>	<b>0,00</b>	<b>62 392,74</b>	<b>0,00</b>	<b>403 005,46</b>
<b>Umorzenia</b>								
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
<b>8</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2024 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>87 124,50</b>	<b>74 501,75</b>	<b>0,00</b>	<b>59 026,88</b>	<b>0,00</b>	<b>220 653,13</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>								
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
<b>Wartość netto</b>								
<b>13</b>	<b>Stan na 01.01.2024 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>168 440,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 609,76</b>	<b>0,00</b>	<b>174 050,41</b>
<b>14</b>	<b>Stan na 31.12.2024 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>178 986,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 365,86</b>	<b>0,00</b>	<b>182 352,33</b>

W okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2025 roku oraz w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 roku Spółka nie tworzyła odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

## 20. Wartości niematerialne

Zmiany w stanie wartości niematerialnych w 2025 roku przedstawiono poniżej:

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

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
1	Stan na 01.01.2025 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	<b>Stan na 31.12.2025 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>312 880,75</b>	<b>0,00</b>	<b>312 880,75</b>
<b>Umorzenie</b>						
5	Stan na 01.01.2025 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	<b>Stan na dzień 31.12.2025 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>312 880,75</b>	<b>0,00</b>	<b>312 880,75</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
9	Stan na 01.01.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na 31.12.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>						
11	Stan na 01.01.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 31.12.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Zmiany w stanie wartości niematerialnych w 2024 roku przedstawiono poniżej:

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
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	<b>Stan na 31.12.2024 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>312 880,75</b>	<b>0,00</b>	<b>312 880,75</b>
<b>Umorzenie</b>						
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	<b>Stan na dzień 31.12.2024 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>312 880,75</b>	<b>0,00</b>	<b>312 880,75</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
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
<b>Wartość netto</b>						
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

**21. Nieruchomości inwestycyjne**

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

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

Wyszczególnienie	Zmiany za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2025 roku	Zmiany za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 roku
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>237 316,32</b>	<b>237 316,32</b>
Odpis aktualizujący nieruchomości inwestycyjne	-157 465,00	0,00
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0,00	0,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>394 781,32</b>	<b>237 316,32</b>

**22. Udziały i akcje**

Na dzień 31 grudnia 2025 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.	3 330 000,00	0,00	3 330 000,00
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	5 500,00	0,00	5 500,00
Interbud Centrum Spółka z o.o.	45 000,00	0,00	45 000,00
Interbud Silesia Sp. z o.o.	6 000,00	0,00	6 000,00
<b>Razem udziały w jednostkach powiązanych</b>	<b>14 042 951,00</b>	<b>5 092 651,00</b>	<b>8 950 300,00</b>
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	56 600,00	56 600,00	0,00
Lubelski Rynek Hurtowy S.A.	30 000,00	30 000,00	0,00
<b>Razem udziały i akcje w jednostkach pozostałych</b>	<b>86 600,00</b>	<b>86 600,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Razem udziały i akcje</b>	<b>14 129 551,00</b>	<b>5 179 251,00</b>	<b>8 950 300,00</b>

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
<b>Razem udziały w jednostkach powiązanych</b>	<b>10 706 451,00</b>	<b>5 092 651,00</b>	<b>5 613 800,00</b>
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
<b>Razem udziały i akcje w jednostkach pozostałych</b>	<b>40 000,00</b>	<b>10 000,00</b>	<b>30 000,00</b>
<b>Razem udziały i akcje</b>	<b>10 746 451,00</b>	<b>5 102 651,00</b>	<b>5 643 800,00</b>

**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 2025 roku całkowite zaangażowanie kapitałowe spółki „INTERBUD-LUBLIN” S.A. w spółce Interbud Apartments Spółka z o.o. przedstawiało się następująco:

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

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024	Zmiana	Stan na 31.12.2025
<b>Wartość udziałów, w tym:</b>	<b>1 310 350,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 310 350,00</b>
- 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 2025 roku całkowite zaangażowanie kapitałowe spółki „INTERBUD-LUBLIN” S.A. w spółce Interbud Construction Spółka z o.o. przedstawiało się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024	Zmiana	Stan na 31.12.2025
<b>Wartość udziałów, w tym:</b>	<b>4 253 450,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 253 450,00</b>
- 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 2025 roku całkowite zaangażowanie kapitałowe spółki „INTERBUD-LUBLIN” S.A. w spółce RUPES Spółka z o.o. przedstawiało się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024	Zmiana	Stan na 31.12.2025
<b>Wartość udziałów, w tym:</b>	<b>5 092 651,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 092 651,00</b>
- 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
<b>Dopłaty do kapitału (zwrotne), w tym:</b>	<b>3 426 300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 426 300,00</b>
- dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione w koszty finansowe	3 426 300,00	0,00	3 426 300,00
<b>Odpisy aktualizujące wartość udziałów w Rupes Sp. z o.o.</b>	<b>5 092 651,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 092 651,00</b>

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 2025 roku wynosi (-) 205 382,85 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 Apartments Inwestycje Spółka z o.o. w Lublinie**

Kapitał podstawowy 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. 10.10.2025 roku Interbud Apartments Sp. z o.o. sprzedała „INTERBUD-LUBLIN” S.A. 5% udziałów, a pozostałą część (45%) zbyła na rzecz osób fizycznych. Przedmiotem działalności Spółki jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieskalnych.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024	Zmiana	Stan na 31.12.2025
<b>Wartość udziałów, w tym:</b>	<b>5 000,00</b>	<b>500,00</b>	<b>5 500,00</b>
- wartość udziałów w cenie nabycia	5 000,00	500,00	5 500,00
- dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione na wartość udziałów	0,00	0,00	0,00

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

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

WRP Inwestycje Sp. z o.o. została założona w dniu 30 lipca 2020 roku przez Interbud-Lublin S.A. oraz Interbud Apartments Sp. z o.o., a jej kapitał zakładowy wynosił 50.000,00 zł. Założyciele posiadali odpowiednio 20% i 80% udziałów w kapitale Spółki. Obecnie właścicielem 30% udziałów jest Interbud Lublin S.A., 30% posiada Interbud Apartments Sp. z o.o., a właścicielami pozostałych 40% są osoby fizyczne. W dniu 12.11.2025 miało miejsce podwyższenie kapitału zakładowego spółki zgodnie z posiadanymi udziałami. Obecnie kapitał podstawowy Spółki wynosi 100.000,00 zł. Przedmiotem działalności Spółki jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024	Zmiana	Stan na 31.12.2025
<b>Wartość udziałów, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>3 330 000,00</b>	<b>3 330 000,00</b>
– wartość udziałów w cenie nabycia	0,00	3 330 000,00	3 330 000,00
– 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 podstawowy 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.

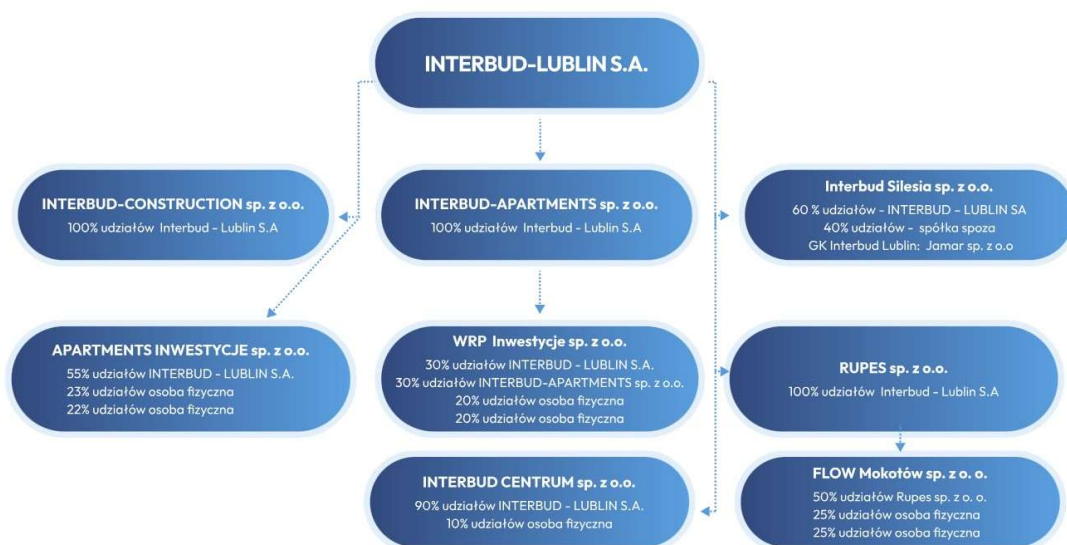
Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024	Zmiana	Stan na 31.12.2025
<b>Wartość udziałów, w tym:</b>	<b>45 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>45 000,00</b>
– wartość udziałów w cenie nabycia	45 000,00	0,00	45 000,00
– dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione na wartość udziałów	0,00	0,00	0,00

**Udziały w Interbud Silesia Sp. z o.o. w Lublinie**

Kapitał podstawowy Spółki Interbud Silesia Sp. z o.o. w Lublinie wynosi 10 000 zł. Spółka została założona w dniu 17.07.2025 roku przez Interbud Lublin SA i oraz podmiot spoza GK Interbud. Interbud Lublin SA posiada 60% udziałów w Spółce. Przedmiotem jej działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024	Zmiana	Stan na 31.12.2025
<b>Wartość udziałów, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>6 000,00</b>	<b>6 000,00</b>
– wartość udziałów w cenie nabycia	0,00	6 000,00	6 000,00
– dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione na wartość udziałów	0,00	0,00	0,00

Na dzień 31 grudnia 2025 roku powiązania kapitałowej 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. Spółka dokonała aktualizacji wartości udziałów w związku z utratą wartości tych udziałów.

**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 udziału w 2024 r. spisano w ciężar odpisu.

**K.S. Lublinianka Spółka z o.o.**

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 494 200,00 zł. Interbud Lublin S.A. posiada 566 udziałów o łącznej wartości 56 600,00 zł.

W dniu 9 lipca 2024 r. Interbud Lublin S.A. udzieliła K.S. Lublinianka Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 50 000 zł. W lipcu 2025 r. strony dokonały konwersji wierzytelności z tytułu tej pożyczki na udziały w kapitale zakładowym K.S. Lublinianka Sp. z o.o. W wyniku konwersji wartość nominalna pożyczki, powiększona o należne na dzień konwersji odsetki, została zaliczona na poczet objęcia przez Interbud Lublin S.A. nowych udziałów w Spółce.

W związku z trwającym procesem restrukturyzacji K.S. Lublinianka Sp. z o.o., Spółka dokonała aktualizacji wartości posiadanych udziałów z uwagi na utratę ich wartości.

**23. Pożyczki udzielone**

Na dzień 31 grudnia 2025 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 31.12.2024 roku	Zmiana	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Termin spłaty
<b>Rupes Spółka z o.o.</b>	<b>589 075,21</b>	<b>137 083,90</b>	<b>726 159,11</b>	31.03.2027
- kapitał	361 000,00	119 000,00	480 000,00	
- odsetki	228 075,21	18 083,90	246 159,11	
<b>Interbud-Apartments Spółka z o.o.</b>	<b>199 822,89</b>	<b>-19 342,36</b>	<b>180 480,53</b>	31.03.2027
- kapitał	0,00	179 000,00	179 000,00	
- odsetki	199 822,89	-198 342,36	1 480,53	
<b>Węglin Park Retail Spółka z o.o.</b>	<b>9 929 569,64</b>	<b>2 774 060,67</b>	<b>12 703 630,31</b>	31.03.2027
- kapitał	8 185 000,00	2 624 000,00	10 809 000,00	
- odsetki	1 744 569,64	150 060,67	1 894 630,31	
<b>Interbud Construction Spółka z o.o.</b>	<b>0,00</b>	<b>150 049,01</b>	<b>150 049,01</b>	31.03.2027
- kapitał	0,00	150 000,00	150 000,00	
- odsetki	0,00	49,01	49,01	
<b>Interbud Centrum Spółka z o.o.</b>	<b>383 159,49</b>	<b>2 057 079,09</b>	<b>2 440 238,58</b>	31.12.2027
- kapitał	369 000,00	1 999 000,00	2 368 000,00	
- odsetki	14 159,49	58 079,09	72 238,58	
<b>Apartments Inwestycje Spółka z o.o.</b>	<b>165 092,61</b>	<b>-3 407,17</b>	<b>161 685,44</b>	31.03.2027
- kapitał	165 000,00	-5 000,00	160 000,00	
- odsetki	92,61	1 592,83	1 685,44	
<b>Flow Mokotów Spółka z o.o.</b>	<b>0,00</b>	<b>4 513,67</b>	<b>4 513,67</b>	31.12.2027
- kapitał	0,00	4 500,00	4 500,00	
- odsetki	0,00	13,67	13,67	
<b>Interbud Silesia Spółka z o.o.</b>	<b>0,00</b>	<b>13 224,39</b>	<b>13 224,39</b>	26.08.2028
- kapitał	0,00	13 000,00	13 000,00	
- odsetki	0,00	224,39	224,39	
<b>Razem pożyczki udzielone jednostkom powiązanym</b>	<b>11 266 719,84</b>	<b>5 113 173,71</b>	<b>16 379 893,55</b>	



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

Pożyczkobiorca	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Zmiana	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Termin spłaty
<b>Zacisze Wilanów Spółka z o.o.</b>	<b>77 579,99</b>	<b>- 77 579,99</b>	<b>0,00</b>	30.06.2025
- kapitał	0,00	0,00	0,00	
- odsetki	77 579,99	- 77 579,99	0,00	
<b>K.S. "Lublinianka" Sp. z o.o.</b>	<b>57 047,65</b>	<b>-57 047,65</b>	<b>0,00</b>	01.10.2024
- kapitał	55 000,00	-55 000,00	0,00	
- odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	
- odsetki	2 047,65	728,59	2 776,24	
- odpis aktualizujący	0,00	-2 776,24	-2 776,24	
<b>K.S. "Lublinianka" Sp. z o.o.</b>	<b>5 000,00</b>	<b>-5 000,00</b>	<b>0,00</b>	30.04.2025
- kapitał	5 000,00	-5 000,00	0,00	
- odsetki	0,00	361,36	0,00	
- odpis aktualizujący	0,00	-361,36	0,00	
<b>Razem pożyczki udzielone jednostkom pozostałym</b>	<b>139 627,64</b>	<b>-139 627,64</b>	<b>0,00</b>	
<b>Razem</b>	<b>11 406 347,48</b>	<b>4 973 546,07</b>	<b>16 379 893,55</b>	

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej niniejsze pożyczki udzielone podmiotom powiązanym zostały zaprezentowane jako pożyczki długoterminowe. Pożyczki udzielone podmiotom niepowiązanym są traktowane jako pożyczki krótkoterminowe i w całości zostały objęte odpisem aktualizującym.

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.

W lipcu 2025 r. strony dokonały konwersji części wierzytelności z tytułu pożyczki udzielonej K.S. Lublinianka Sp. z o.o. w wysokości 56.600,00 zł na udziały w kapitale zakładowym Spółki. W wyniku konwersji wartość nominalna pożyczki, powiększona o należne na dzień konwersji odsetki, została zaliczona na poczet objęcia przez Interbud Lublin S.A. nowych udziałów w Spółce.

## 24. Należności handlowe i pozostałe

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

Należności krótkoterminowe	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku
Należności handlowe od jednostek powiązanych	437 687,95	120 294,00
Należności handlowe od jednostek pozostałych	33 370,02	11 468,93
<b>Należności handlowe razem</b>	<b>471 057,97</b>	<b>131 762,93</b>
<b>Należności z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Pozostałe należności</b>	<b>1 321 958,15</b>	<b>1 174 457,44</b>
- Rozliczenia międzyokresowe	1 107 360,23	18 792,69
- Podatek VAT	124 578,43	98 787,96
- Zaliczki	80 214,49	1 005 214,49
- Pozostałe	9 805,00	51 662,30
<b>Należności netto</b>	<b>1 793 016,12</b>	<b>1 306 220,37</b>
<b>Należności brutto</b>	<b>1 793 016,12</b>	<b>1 306 220,37</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



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

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności przedstawia poniższe zestawienie:

Odpisy aktualizujące należności	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
<b>Stan na początek roku</b>	<b>0,00</b>	<b>409 575,47</b>
Utworzone	0,00	0,00
Spisane należności w ciężar odpisu	0,00	409 575,47
Rozwiązane	0,00	0,00
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Podział należności handlowych ze względu na termin wymagalności wg stanu na 31 grudnia 2025 roku przedstawia poniższa tabela:

Należności ogółem wg terminów wymagalności	Należności handlowe razem	Należności handlowe od jednostek powiązanych	Należności handlowe od jednostek pozostałych
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>471 057,97</b>	<b>437 687,95</b>	<b>33 370,02</b>
<b>Terminowe, w tym:</b>	<b>471 057,97</b>	<b>437 687,95</b>	<b>33 370,02</b>
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	471 057,97	437 687,95	33 370,02
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00
<b>Przeterminowane, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>131 762,93</b>	<b>120 294,00</b>	<b>11 468,93</b>
<b>Terminowe, w tym:</b>	<b>131 762,93</b>	<b>120 294,00</b>	<b>11 468,93</b>
- 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
<b>Przeterminowane, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**25. Zapasy**

Zapasy	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku
Produkcja w toku, w tym:	1 242 728,62	836 097,75
- koszty niezakończonych przedsięwzięć deweloperskich	0,00	0,00
- nakłady na przyszłe inwestycje	1 242 728,62	836 097,75
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary, w tym:	6 491 755,39	2 775 039,32
- działki pod planowaną produkcję deweloperską	5 668 734,67	1 578 749,34
- działki przeznaczone do sprzedaży w Grupie Kapitałowej	669 290,00	1 042 559,26
- działki przeznaczone do sprzedaży na zewnątrz	153 730,72	153 730,72
<b>RAZEM</b>	<b>7 734 484,01</b>	<b>3 611 137,07</b>

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

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy przedstawia poniższe zestawienie:

Odpisy aktualizujące zapasy	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
Stan początkowy	0,00	0,00
Utworzenie odpisu	692 421,21	0,00
Wykorzystanie odpis	0,00	0,00
Rozwiązanie odpisu	0,00	0,00
<b>Stan końcowy</b>	<b>692 421,21</b>	<b>0,00</b>

**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 31.12.2024 roku
Gotówka w kasie i na rachunkach bieżących	6 256 237,26	19 514,61
Lokaty krótkoterminowe i środki zastrzeżone	0,00	0,00
-w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>6 256 237,26</b>	<b>19 514,61</b>

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**

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.

**a. Ryzyko stopy procentowej**

Ryzyko stopy procentowej polega na możliwości poniesienia strat w wyniku zmian poziomu stóp procentowych na rynku. Jest ono istotne dla przedsiębiorstw, inwestorów oraz instytucji finansowych, zwłaszcza w kontekście kredytów, obligacji oraz instrumentów o stałym dochodzie. Kredyty i pożyczki zaciągnięte po zmiennych stopach procentowych powodują ryzyko przepływów pieniężnych. Na datę bilansową występują długoterminowe instrumenty finansowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej.

**Analiza wrażliwości wyniku finansowego na zmianę stopy procentowej**

Zmiana o 100 lub 200 punktów bazowych („pb”) w oprocentowaniu instrumentów na datę bilansową zwiększałaby (zmniejszałaby) aktywa netto i rachunek zysków i strat (po opodatkowaniu) o kwoty wskazane w poniższej tabeli. Analiza wykonana dla trzydziestu sześciu miesięcy dla zobowiązań z tytułu emisji obligacji, kończących się 29 grudnia 2028 roku zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

**Wyliczenie odchylenia wartości zobowiązań zmiennoprocentowych do końca ich wymagalności**

Analiza wrażliwości na zmianę stopy procentowej	wzrost o 100 pb	wzrost o 200 pb	spadek o 100 pb	spadek o 200 pb
Zobowiązania zmiennoprocentowe	15 527 253,18 zł	15 844 118,12 zł	14 893 523,30 zł	14 576 658,36 zł
<b>Wrażliwość netto</b>	<b>527 288,69 zł</b>	<b>1 054 577,38 zł</b>	<b>(527 288,69) zł</b>	<b>(1 054 577,38) zł</b>

**Obligacje**

Analizę sporządzono w oparciu o szacunki przedstawione przez Narodowy Bank Polski. Projekcja<sup>1</sup> przewiduje, iż stawka WIBOR 3M w kolejnych latach (tj. 2026 rok, 2027 rok i 2028 rok ) wyniesie kolejno: 4,11%, 4,12% oraz 4,12% - analogiczne założenia

<sup>1</sup> Projekcja inflacji i PKB – marzec 2026, 6 marca 2026 r. <https://nbp.pl/projekcja-inflacji-i-pkb-marzec-2026/>

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

przyjęto dla stawki WIBOR 6M, tj. wzrost o 0,01 punktu procentowego od wartości z dnia 31.12.2025 r.<sup>2</sup>, która wyniosła 3,87%. Z uwagi na obniżenie stopy referencyjnej NBP<sup>3</sup> o 0,25 punktu procentowego, od listopada 2025 roku włącznie, prognozowana stawka WIBOR 6M została przyjęta na poziomie 0,25 punktu procentowego niższym.

W tej sytuacji łączna wartość odsetek z tytułu wyemitowanych obligacji przy oprocentowaniu równym WIBOR 6M wynoszącym od miesiąca styczeń 2026 roku 3,62%, a w latach 2027 i 2028 – 3,63%, powiększonym o marżę 5,5 p.p dla Obligacji serii A oraz 5,0 p.p dla Obligacji serii B (zgodnie z umowami zawartymi przez Spółkę) przez cały okres trwania umowy o oferowanie obligacji, do dnia ich wykupu (tj. do 19 czerwca 2028 roku dla Obligacji serii A oraz 29 grudnia 2028 roku Obligacji serii B) wyniesie 4 753 490,74 zł, a całe zobowiązanie wraz z kapitałem wyniesie 24 400 590,74 zł.

Zobowiązania z tytułu obligacji (odsetki)					
	2Q2025	3Q2025	4Q2025	1Q2026	2Q2026
stan na 31.12.2025	47 086,19	298 788,00	-284 674,05	431 954,51	436 754,01
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	298 788,00	-284 674,05	480 399,42	485 737,19
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	298 788,00	-284 674,05	528 844,32	534 720,37
spadek WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	298 788,00	-284 674,05	383 509,61	387 770,83
spadek WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	298 788,00	-284 674,05	335 064,70	338 787,64
Narastająco					
stan na 31.12.2025	47 086,19	345 874,19	61 200,14	493 154,65	929 908,66
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	345 874,19	61 200,14	541 599,56	1 027 336,74
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	345 874,19	61 200,14	590 044,46	1 124 764,83
spadek WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	345 874,19	61 200,14	444 709,75	832 480,57
spadek WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	345 874,19	61 200,14	396 264,84	735 052,49
Zobowiązania z tytułu obligacji (odsetki)					
	3Q2026	4Q2026	1Q2027	2Q2027	3Q2027
stan na 31.12.2025	441 553,50	441 553,50	432 438,96	437 243,84	442 048,72
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	491 074,96	491 074,96	480 883,86	486 227,02	491 570,17
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	540 596,42	540 596,42	529 328,77	535 210,20	541 091,63
spadek WIBOR 6M o 100 pb	392 032,04	392 032,04	383 994,06	388 260,66	392 527,26
spadek WIBOR 6M o 200 pb	342 510,59	342 510,59	335 549,15	339 277,48	343 005,80
Narastająco					
stan na 31.12.2025	1 371 462,16	1 813 015,66	2 245 454,62	2 682 698,46	3 124 747,17
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	1 518 411,70	2 009 486,66	2 490 370,52	2 976 597,54	3 468 167,72
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	1 665 361,24	2 205 957,66	2 735 286,43	3 270 496,63	3 811 588,26
spadek WIBOR 6M o 100 pb	1 224 512,62	1 616 544,66	2 000 538,72	2 388 799,37	2 781 326,63
spadek WIBOR 6M o 200 pb	1 077 563,07	1 420 073,66	1 755 622,81	2 094 900,29	2 437 906,09

Zobowiązania z tytułu obligacji (odsetki)						
	4Q2027	1Q2028	2Q2028	3Q2028	4Q2028	kapitał z odsetkami na koniec umowy
stan na 31.12.2025	442 048,72	437 243,84	405 196,76	174 018,63	170 235,62	24 400 590,74
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	491 570,17	486 227,02	450 669,86	194 183,01	189 961,64	24 927 879,43
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	541 091,63	535 210,20	496 142,95	214 347,40	209 687,67	25 455 168,11
spadek WIBOR 6M o 100 pb	392 527,26	388 260,66	359 723,67	153 854,25	150 509,59	23 873 302,05
spadek WIBOR 6M o 200 pb	343 005,80	339 277,48	314 250,57	133 689,86	130 783,56	23 346 013,36
Narastająco						
stan na 31.12.2025	3 566 795,89	4 004 039,73	4 409 236,49	4 583 255,12	1 233 612,96	24 400 590,74
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	3 959 737,89	4 445 964,91	4 896 634,77	5 090 817,78	1 320 726,89	24 927 879,43
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	4 352 679,89	4 887 890,09	5 384 033,04	5 598 380,44	1 407 840,81	25 455 168,11
spadek WIBOR 6M o 100 pb	3 173 853,89	3 562 114,55	3 921 838,21	4 075 692,46	1 146 499,03	23 873 302,05
spadek WIBOR 6M o 200 pb	2 780 911,89	3 120 189,37	3 434 439,94	3 568 129,80	1 059 385,11	23 346 013,36

<sup>2</sup> Wartość WIBOR 6M z dnia 31.12.2025 r. według strony [bankier.pl](https://www.bankier.pl/mieszkaniowe/stopy-procentowe/wibor?rateDate=2025-12-31&rateChartType=6m#google_vignette), [https://www.bankier.pl/mieszkaniowe/stopy-procentowe/wibor?rateDate=2025-12-31&rateChartType=6m#google\\_vignette](https://www.bankier.pl/mieszkaniowe/stopy-procentowe/wibor?rateDate=2025-12-31&rateChartType=6m#google_vignette)

<sup>3</sup> Informacja po posiedzeniu Rady Polityki Pieniężnej w dniach 3-4 marca 2026 r., Warszawa, 4 marca 2026 r.

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

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 6M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **5 280 779,43 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **24 927 879,43 zł**. Jest to wartość **o 527 288,69 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M, wynoszącym 3,86% oraz 3,3,87% od miesiąca styczeń 2027 r. włącznie.

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 6M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **5 808 068,11 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **25 455 168,11 zł**. Jest to wartość **o 1 054 577,38 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M, wynoszącym 3,86% oraz 3,3,87% od miesiąca styczeń 2027 r. włącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 6M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **4 226 202,05 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **23 873 202,05 zł**. Jest to wartość **o 527 288,69 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M, wynoszącym 3,86% oraz 3,3,87% od miesiąca styczeń 2027 r. włącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 6M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **3 698 913,36 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **23 346 013,36 zł**. Jest to wartość **o 1 054 577,38 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M, wynoszącym 3,86% oraz 3,3,87% od miesiąca styczeń 2027 r. włącznie.

W nawiązaniu do obecnej sytuacji gospodarczej w Polsce i na świecie oraz bieżącego trend spadku inflacji można w najbliższym okresie spodziewać się kolejnych obniżek stóp procentowych przez NBP co będzie przekładało się na obniżenie kosztów finansowani zewnętrznego. Biorąc powyższe pod uwagę i wysokość odchylenia wartości odsetek od zobowiązań oprocentowanych zmienną stopą procentową, należy uznać występujące w okresie sprawozdawczym ryzyko stopy procentowej za nieduże i przez odniesienie do sumy bilansowej ze sprawozdawczego punktu widzenia stanowiące wartość poniżej progu istotności.

#### b. 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

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

- **wskaźnik długu do kapitału własnego** = Zobowiązania / kapitały własne

	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku
wskaźnik płynności bieżącej	2,09	0,66	0,86	1,40
wskaźnik szybkiej płynności	1,50	0,06	0,25	1,23
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,01	0,03	0,003	0,96
Debt to Equity Ratio	0,47	0,49	0,39	1,76

#### 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 3 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. Na koniec 2023 roku wynosił 0,66, co oznaczało, że aktywa obrotowe nie wystarczały do pokrycia zobowiązań krótkoterminowych i spółka mogła mieć trudności z bieżącą wypłacalnością. W 2024 roku nastąpiła poprawa do poziomu 0,86, jednak wskaźnik wciąż pozostawał poniżej bezpiecznej granicy 1,0. Na koniec 2025 r. widoczna jest wyraźna poprawa do 1,40, co oznacza odbudowę płynności i powrót do zdolności regulowania zobowiązań bieżących, choć poziom ten nadal można uznać za umiarkowany, a nie w pełni komfortowy.

#### Wskaźnik płynności szybkiej

Wskaźnik szybkiej płynności mierzy zdolność przedsiębiorstwa do spłaty bieżących zobowiązań krótkoterminowych przy wykorzystaniu najbardziej płynnych aktywów. Na koniec 2022 roku wskaźnik szybkiej płynności wynosił 1,50, co świadczyło o bardzo dobrej zdolności do pokrycia zobowiązań krótkoterminowych bez konieczności sprzedaży zapasów. Jednak w 2023 roku

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

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 problemów z bieżącymi płatnościami. 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 owym roku był też spowodowany małą ilością prowadzonych inwestycji. Na koniec 2025 roku wskaźnik poprawił się do poziomu 1,23, co oznacza powrót do bezpiecznego poziomu i odbudowę zdolności płatniczej. Aktualnie sytuacja płynnościowa w ujęciu szybkim jest dobra, choć biorąc pod uwagę wcześniejsze wahania, wymaga dalszej stabilizacji.

#### 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. Na dzień 31.12.2023 roku wynosił 0,03, co oznaczało, że środki pieniężne pokrywały jedynie 3% zobowiązań bieżących. W kolejnym roku spadł jeszcze bardziej – do 0,003, wskazując na praktyczny brak gotówki w relacji do zobowiązań. Niski poziom wskaźnika był wynikiem, zaangażowania się przez Emitenta w przygotowanie wielu projektów inwestycyjnych, które, nie przynosiły wtedy żadnych wpływów gotówkowych. Dopiero na koniec 2025 r. nastąpiła bardzo silna poprawa – wskaźnik wzrósł do 0,96, osiągając poziom zbliżony do wartości uznawanych za bezpieczne. Oznacza to istotne wzmocnienie pozycji gotówkowej i zdolności do natychmiastowej spłaty zobowiązań, a aktualna sytuacja w tym obszarze jest dobra, choć wcześniejsze niskie poziomy wskazują na potrzebę utrzymania tej poprawy w kolejnych okresach.

#### Debt to Equity Ratio

Wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego jest najbardziej ogólnym obrazem struktury finansowania aktywów przedsiębiorstwa. Im większa jest wartość tego wskaźnika tym wyższe ryzyko ponosi kredytodawca. Wskaźnik ten pomaga w ocenie wykorzystania dźwigni finansowej przez podmiot. Na koniec 2023 roku wynosił 0,49, co oznaczało, że zobowiązania stanowiły niespełną połowę kapitałów własnych – poziom bezpieczny i świadczący o stosunkowo stabilnej strukturze finansowania. W 2024 roku nastąpił spadek do 0,39, wskazujący na dalsze wzmocnienie pozycji kapitałów własnych względem długu. Jednak na koniec 2025 r. zadłużenie znacząco wzrosło do 1,76, co oznacza, że zobowiązania przewyższyły kapitał własny. Aktualny wzrost wskaźnika wskazuje na większe wykorzystanie finansowania zewnętrznego, co w przypadku spółki deweloperskiej jest zjawiskiem naturalnym i wynika ze skali realizowanych projektów inwestycyjnych. Wraz z rozwojem działalności i zwiększaniem liczby inwestycji spółka w większym stopniu opiera się na kapitale obcym, co pozwala na efektywne rozwijanie działalności. Jednocześnie finansowanie bankowe projektów stanowi istotny element zabezpieczenia dla nabywców mieszkań, ponieważ instytucje finansowe kontrolują przebieg inwestycji, a środki od klientów trafiają na mieszkaniowe rachunki powiernicze. Dodatkowo dostęp do finansowania zewnętrznego świadczy o pozytywnej ocenie realizowanych projektów przez instytucje finansowe, co potwierdza ich wiarygodność i potencjał rynkowy.

### 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.

Wskaźniki zadłużenia przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2025 roku	Stan na 31.12.2024 roku
Zobowiązania ogółem [1]	21 470 624,83	1 002 559,34
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty [2]	6 256 237,26	19 514,61
Zadłużenie netto [1] – [2] = [3]	15 214 387,57	983 044,73
Kapitał własny ogółem [4]	15 116 414,40	16 088 194,90
Kapitał ogółem [3] + [4] = [5]	30 330 801,97	17 071 239,63
Wskaźnik zadłużenia [3] / [5]	50,16%	5,76%

### 29. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych

Zarówno na dzień 31 grudnia 2025 roku, jak i na 31 grudnia 2024 roku Spółka nie prowadziła kontraktów długoterminowych.

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

**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. 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%
	<b>razem</b>	<b>1 912 444</b>	<b>18,61%</b>	<b>3 390 024</b>	<b>22,92%</b>
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%
	<b>razem</b>	<b>1 850 485</b>	<b>18,01%</b>	<b>3 328 470</b>	<b>22,50%</b>
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%
	<b>razem</b>	<b>1 480 667</b>	<b>14,41%</b>	<b>2 828 834</b>	<b>19,13%</b>
Imienne uprzywilejowane co do głosu	imienne uprzywilejowane co do głosu	<b>210 668</b>	<b>2,05%</b>	421 336	2,85%
Pozostali	na okaziciela	4 821 736	46,92%	4 821 736	32,60%
<b>Razem</b>	-	<b>10 276 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>14 790 400</b>	<b>100,00%</b>

W roku 2025 nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu oraz wysokości kapitału zakładowego. Informacje dotyczące emisji akcji zostały zamieszczone w punkcie 48 niniejszego sprawozdania finansowego.

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%
	<b>razem</b>	<b>1 912 444</b>	<b>16,96%</b>	<b>3 390 024</b>	<b>21,47%</b>
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 985	13,11%	2 955 970	18,72%
	na okaziciela	374 000	3,32%	374 000	2,37%
	<b>razem</b>	<b>1 851 985</b>	<b>16,42%</b>	<b>3 329 970</b>	<b>21,09%</b>
MTT Investment Sp. z o.o.	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 137 500	10,09%	2 275 000	14,41%
La Mania sp. z o.o.	na okaziciela	1 000 000	8,87%	1 000 000	6,33%
Tymon Zastrzeżyński	imienne uprzywilejowane co do głosu	210 667	1,87%	421 334	2,67%
	na okaziciela	132 500	1,18%	132 500	0,84%
	<b>razem</b>	<b>343 167</b>	<b>3,04%</b>	<b>553 834</b>	<b>3,51%</b>
imienne uprzywilejowane co do głosu	imienne uprzywilejowane co do głosu	210 668	1,87%	421 336	2,67%
Pozostali	na okaziciela	4 820 236	42,75%	4 820 236	30,53%
<b>Razem</b>	-	<b>11 276 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>15 790 400</b>	<b>100,00%</b>



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

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

Spółka za 2025 rok poniosła stratę w wysokości – 3 471 780,50 zł.

Stratę za rok poprzedni w wysokości -1 729 776,76 zł Spółka zamierza pokryć z przyszłych zysków.

**32. Analiza wymagalności zobowiązań**

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności wg stanu na 31.12.2025 roku przedstawia poniższa tabela:

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania z tytułu obligacji	Zobowiązania handlowe	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania handlowe wobec jednostek powiązanych
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>19 706 340,15</b>	<b>745 731,43</b>	<b>745 731,43</b>	<b>0,00</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>19 706 340,15</b>	<b>745 731,43</b>	<b>745 731,43</b>	<b>0,00</b>
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	59 240,15	745 731,43	745 731,43	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	19 647 100,00	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>50 374,32</b>	<b>859 491,83</b>	<b>2 702,33</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>50 374,32</b>	<b>859 491,83</b>	<b>2 702,33</b>
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	0,00	50 374,32	859 491,83	2 702,33
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
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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 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
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>195 069,53</b>	<b>195 069,53</b>	<b>0,00</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>195 069,53</b>	<b>195 069,53</b>	<b>0,00</b>
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

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

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania kredytowe	Zobowiązania handlowe	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania handlowe wobec jednostek powiązanych
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>31 853,13</b>	<b>696 455,90</b>	<b>6 028,83</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>31 853,13</b>	<b>696 455,90</b>	<b>6 028,83</b>
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
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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 odpłaty emerytalno-rentowe, zaś rezerwy na niewykorzystane urlopy wylicza we własnym zakresie.

Zmiany w stanie tych rezerw w 2025 roku przedstawia poniższa tabela

Lp.	Tytuł	Rezerwa na odpłaty emerytalne i rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
1	<b>Bilans otwarcia 01.01.2025 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>73 151,95</b>	<b>73 151,95</b>
2	Utworzenie rezerw	0,00	32 832,82	32 832,82
3	Rozwiązanie rezerw	0,00	0,00	0,00
4	Wykorzystanie rezerw	0,00	0,00	0,00
5	<b>Bilans zamknięcia 31.12.2025 roku, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>105 984,77</b>	<b>105 984,77</b>
	- krótkoterminowe	0,00	105 984,77	105 984,77
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00

Zmiany w stanie tych rezerw w 2024 roku przedstawia poniższa tabela

Lp.	Tytuł	Rezerwa na odpłaty emerytalne i rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
1	<b>Bilans otwarcia 01.01.2024 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>73 151,95</b>	<b>73 151,95</b>
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	<b>Bilans zamknięcia 31.12.2024 roku, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>73 151,95</b>	<b>73 151,95</b>
	- krótkoterminowe	0,00	73 151,95	73 151,95
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00



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

**34. Oprocentowane kredyty bankowe**

Na dzień 31 grudnia 2025 roku ani w trakcie 2025 Spółka nie posiadała zadłużeń z tytułu kredytów bankowych.

**35. Pożyczki otrzymane**

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu pożyczek. Zmiany dokonane w 2025 roku przedstawia poniższa tabela:

Pożyczkodawca	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Zmiana	Stan na dzień 31.12.2025 roku
<b>Interbud-Apartments Sp. z o.o., w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zaciągnięcie pożyczki	0,00	315 000,00	0,00
- spłata pożyczki	0,00	-315 000,00	0,00
- naliczenie odsetek	0,00	8 142,14	0,00
- zapłata odsetek	0,00	-8 142,14	0,00
<b>Interbud Construction Sp. z o.o., w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zaciągnięcie pożyczki	0,00	1 434 782,86	0,00
- spłata pożyczki	0,00	-1 434 782,86	0,00
- naliczenie odsetek	0,00	9 083,59	0,00
- zapłata odsetek	0,00	-9 083,59	0,00
<b>Apartments Inwestycje Spółka z o.o.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zaciągnięcie pożyczki	0,00	450 000,00	0,00
- spłata pożyczki	0,00	-450 000,00	0,00
- naliczenie odsetek	0,00	13 565,59	0,00
- zapłata odsetek	0,00	-13 565,59	0,00
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Zestawienie zmian w stanie pożyczek otrzymanych przez „INTERBUD-LUBLIN” S.A. według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku i zmiany w trakcie 2024 roku przedstawia poniższa tabela:

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

**36. Obligacje wyemitowane****OBLIGACJE SERII A**

W dniu 22 maja 2025 roku Zarząd Interbud Lublin S.A. podjął uchwałę o emisji zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 13.000.000 zł z terminem ich wykupu przypadającym na dzień 19 czerwca 2028 r. Obligacje zostały wyemitowane w trybie art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r.

Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi referencyjnemu WIBOR 6M powiększonemu o marżę 5,5 p.p. Terminy płatności odsetek ustalono na 19 grudnia 2025 r., 19 czerwca 2026 r., 19 grudnia 2026 r., 19 czerwca 2027 r. 19 grudnia 2027 r. oraz 19 czerwca 2028 r.

W dniu 16 czerwca 2025 roku w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. zostało zarejestrowanych 116.471 wyemitowanych przez Spółkę zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 11.647.100 zł, dla których został nadany

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

kod ISIN PLINTBD00063. Jednocześnie w dniu 16 czerwca 2025 r. obligacje zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

#### Zabezpieczenia:

##### Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach Interbud Construction Sp. z o.o.:

- a) nieruchomość składającą się z położonych w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” działek niezabudowanych oznaczonych numerami 69/14, 69/16, 69/18, 69/20, 70/18 oraz 70/20, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o łącznej powierzchni 7.066 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00376954/6,
- b) nieruchomość składającą się z położonych w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” działek niezabudowanych oznaczonych numerami 72/5, 72/7, 72/9 oraz 72/11, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o łącznej powierzchni 879 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00369859/8,
- c) nieruchomość składającą się z położonych w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” działek niezabudowanych oznaczonych numerami 73/7, 73/9 oraz 73/11, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o łącznej powierzchni 4.577 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00369860/8
- d) nieruchomość składającą się z położonych w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” działek niezabudowanych oznaczonych numerami 70/14 oraz 70/16, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o łącznej powierzchni 2.042 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00381634/5.

##### Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach WRP Inwestycje Sp. z o.o.:

- a) nieruchomość składającą się z położonych w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” działek niezabudowanych oznaczonych numerami 67/1, 67/2, 69/17 oraz 70/17, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o łącznej powierzchni 3.816 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00321506/1,
- b) nieruchomość stanowiącą działkę niezabudowaną położoną w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka”, oznaczoną numerem 71/17, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o powierzchni 3.347 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00377359/2,
- c) nieruchomość składającą się z położonych w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” działek niezabudowanych oznaczonych numerami 71/19 oraz 71/20, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o łącznej powierzchni 3.592 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00321505/4.

#### OBLIGACJE SERII B

W dniu 05 grudnia 2025 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji, w ramach Programu, nie więcej niż 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100,00 PLN (sto złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 8.000.000 PLN (osiem milionów złotych), z terminem ich wykupu przypadającym na dzień 29 grudnia 2028 r. („Obligacje”).

W dniu 23 grudnia 2025 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o przedterminowym zakończeniu I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji. Obligacje zostały wyemitowane w trybie art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r.

Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi referencyjnemu WIBOR 6M powiększonemu o marżę:

- 7,00 p.p. - do czasu ustanowienia Hipotek na Nieruchomościach o wartości nie niższej niż 125% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji;

- 5,00 p.p. – w przypadku ustanowienia Hipotek na Nieruchomościach o wartości nie niższej niż 125% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji;

Terminy płatności odsetek ustalono na: 30 czerwca 2026 r., 30 grudnia 2026 r., 30 czerwca 2027 r., 30 grudnia 2027 r., 30 czerwca 2028 r., 29 grudnia 2028 r.

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

W dniu 23 grudnia 2025 r. w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. zostało zarejestrowanych 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) wyemitowanych przez Spółkę zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100,00 PLN (sto złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 8.000.000 PLN (osiem milionów złotych), dla których został nadany kod ISIN PLINTBD00071.

W dniu 8 stycznia 2026 r. obligacje serii B zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

**Zabezpieczenia:**

1. Hipoteka Podstawowa na Nieruchomości Podstawowej, która została ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczyste Nieruchomości Podstawowej) 5 stycznia 2026 r., będzie zabezpieczać zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji. Zabezpieczenie podstawowe stanowi:  
- Działka zabudowana położona w Lublinie przy ul. Kalinowszczyzna 82, oznaczoną numerem 12/2, obręb ewidencyjny nr 14 – Kalinowszczyzna, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o powierzchni 1.000 m<sup>2</sup>. Na nieruchomości znajduje się dwukondygnacyjny budynek mieszkalny z usługami w części parterowej o łącznej powierzchni użytkowej 370,44 m<sup>2</sup>
2. Hipoteka Dodatkowa - Emitent będzie uprawniony do zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowe. Hipoteka Dodatkowa będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych i nieumorzonych według stanu na Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wzrosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). Hipoteka Dodatkowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia
3. Weksel został wystawiony przez Emitenta i przekazany Administratorowi Zabezpieczeń wraz z deklaracją wekslową przewidującą m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel, nie może przekroczyć 200% (dwieście procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksla jest 31 grudnia 2038 r

Zważywszy na stopień wykorzystania limitu wartościowego Programu, Zarząd Spółki podjął decyzję o niepodejmowaniu działań w celu przeprowadzania kolejnych emisji obligacji w ramach Programu i tym samym o przedterminowym zakończeniu Programu.

Podział zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji na część długoterminową i krótkoterminową przedstawia poniższa tabela:

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku
Długoterminowe, w tym:	19 647 100,00	0,00
- wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	19 647 100,00	0,00
Krótkoterminowe	59 240,15	0,00
<b>Razem</b>	<b>19 706 340,15</b>	<b>0,00</b>

Na wartość obligacji składają się:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku
Wartość nominalna	19 647 100,00	0,00
Wycena SCN	59 240,15	0,00
<b>Razem</b>	<b>19 705 340,15</b>	<b>0,00</b>

**37. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania**

Wykaz zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2025 roku i na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawiają poniższe tabele:

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
<b>Zobowiązania handlowe, w tym:</b>	<b>745 731,43</b>	<b>195 069,53</b>
- wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
- wobec jednostek pozostałych	745 731,43	195 069,53
<b>Razem pozostałe zobowiązania</b>	<b>912 568,48</b>	<b>734 337,86</b>
1. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	0,00	0,00

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

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
2. Zobowiązania publicznoprawne	50 374,32	31 853,13
- podatek dochodowy od osób fizycznych	0,00	0,00
- ZUS	41 639,32	24 664,13
- VAT	8 735,00	7 189,00
- pozostałe	0,00	0,00
3. Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	2 702,33	195,43
4. Zaliczki na dostawy i usługi	859 491,83	696 455,90
5. Pozostałe	0,00	5 833,40

**Wiekowanie zobowiązań wg terminów zapadalności wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku**

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania publicznoprawne	Zaliczki na dostawy	Pozostałe zobowiązania oraz zobowiązania z tytułu wynagrodzeń
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>745 731,43</b>	<b>50 374,32</b>	<b>859 491,83</b>	<b>2 702,33</b>
<b>Terminowe, w tym:</b>	<b>745 731,43</b>	<b>50 374,32</b>	<b>859 491,83</b>	<b>2 702,33</b>
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	745 731,43	50 374,32	859 491,83	2 702,33
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
<b>Przeterminowane, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
przeterminowane do 3 miesięcy	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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

**38. Pozostałe rezerwy**

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

Wyszczególnienie	Stan na dzień 01.01.2025 roku	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na dzień 31.12.2025 roku
Rezerwa na sprawy sporne	4 857 835,80	0,00	0,00	228 762,80	4 629 073,00
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	39 100,00	29 800,00	0,00	0,00	68 900,00
Pozostałe rezerwy	12 000,00	0,00	0,00	0,00	12 000,00
<b>Razem</b>	<b>4 908 935,80</b>	<b>29 800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>228 762,80</b>	<b>4 709 973,00</b>

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

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
<b>Razem</b>	<b>4 763 879,38</b>	<b>279 862,80</b>	<b>0,00</b>	<b>134 806,38</b>	<b>4 908 935,80</b>

**39. 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 2025 nie zaniechano żadnej działalności.

**40. Informacje o rachunku przepływów pieniężnych**

Informacje dotyczące wybranych pozycji rachunku przepływów pieniężnych przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2025 roku	Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2024 roku
<b>Zmiana stanu rezerw wynikająca z rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>- 175 621,25</b>	<b>285 692,40</b>
– zmiana stanu wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	- 175 621,25	285 692,40
<b>Zmiana stanu zapasów</b>	<b>- 4 123 346,94</b>	<b>- 6 515,56</b>
– zmiana stanu wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	- 4 123 346,94	-6 515,56
<b>Zmiana stanu należności handlowych i pozostałych</b>	<b>601 771,79</b>	<b>-1 149 135,21</b>
– zmiana stanu wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	601 771,79	-1 149 135,21
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych</b>	<b>728 892,52</b>	<b>-155 169,70</b>
– zmiana stanu wynikająca ze sprawozdania z sytuacji finansowej	788 132,67	-210 894,01
– zmiana stanu kredytów i pożyczek	0,00	55 724,31
– zmiana stanu obligacji	- 59 240,15	0,00

**41. Instrumenty finansowe.**

Spółka posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Pożyczki (krótkoterminowe)	0,00	139 627,64	0,00	139 627,64
Pożyczki (długoterminowe)	16 379 893,55	11 266 719,84	16 379 893,55	11 266 719,84
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 256 237,26	19 514,61	6 256 237,26	19 514,61
Należności handlowe	471 057,97	131 762,93	471 057,97	131 762,93

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Obligacje wyemitowane długoterminowe	19 647 100,00	0,00	19 647 100,00	0,00
Obligacje wyemitowane krótkoterminowe	59 240,15	0,00	59 240,15	0,00
Zobowiązania handlowe	745 731,43	195 069,53	745 731,43	195 069,53

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

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania.

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych za rok 2025 rok przedstawia poniższa tabela:

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki udzielone	247 966,29	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	81 632,28	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	30 791,22	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu obligacji	0,00	714 971,88	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	6,20	0,00

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

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 z tytułu obligacji	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	0,00	0,00

#### 42. Zobowiązania warunkowe

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

#### 43. Zobowiązania inwestycyjne

Zarówno na dzień 31 grudnia 2025 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała zobowiązań dotyczących zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

#### 44. Struktura zatrudnienia

Zatrudnienie w Spółce przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Pracownicy umysłowi	8	7
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	0	0
Pracownicy młodociani	0	0
<b>Razem</b>	<b>8</b>	<b>7</b>

Średnie zatrudnienie w osobach i w etatach w 2025 roku przedstawiono poniżej:

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w osobach	Przeciętne zatrudnienie w etatach
Pracownicy umysłowi	7,13	6,71
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	0	0
Pracownicy młodociani	0	0
<b>Razem</b>	<b>7,13</b>	<b>6,71</b>

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

**45. Transakcje z podmiotami powiązanymi**

Transakcje z podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych. Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 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.),
  - WPR Inwestycje Spółka z o.o. (dawniej: Węglin Retail Park Spółka z o.o.),
  - Apartments Inwestycje Spółka z o.o. (powiązanie pośrednie).
  - Interbud Centrum Sp. z o.o.
  - Flow Mokotów Sp. z o.o.
  - Interbud Silesia Sp. z o.o.
- 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 31.12.2025 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	18 083,90	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o.o.	30 000,00	0,00	1 480,53	8 142,14
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	162 000,00	0,00	2 143,13	13 565,49
WPR Inwestycje Spółka z o.o.	567 150,00	0,00	185 060,77	25 777,15
Interbud-Construction Spółka z o.o.	431 235,17	0,00	15 266,15	32 363,80
Interbud-Centrum Spółka z o.o.	252 000,00	0,00	58 079,09	9 083,59
Flow Mokotów Sp. z o.o.	5 214,44	0,00	13,67	0,00
Interbud Silesia Sp. z o.o.	1 096,90	0,00	224,39	0,00
<b>Razem podmioty powiązane kapitałowo</b>	<b>1 478 696,51</b>	<b>0,00</b>	<b>280 351,63</b>	<b>88 932,17</b>

Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym i otrzymanych od jednostek powiązanych na dzień 31 grudnia 2025 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.	17 220,00	0,00	726 159,11	0,00	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o.o.	7 995,00	0,00	180 480,53	0,00	0,00
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	615,00	0,00	161 597,95	0,00	0,00
WPR Inwestycje Spółka z o.o.	101 405,95	0,00	12 703 630,31	0,00	5 833,30
Interbud-Construction Spółka z o.o.	11 070,00	0,00	150 049,01	0,00	853 658,53
Interbud-Centrum Spółka z o.o.	298 890,00	0,00	2 440 238,58	0,00	0,00
Flow Mokotów Sp. z o.o.	369,00	0,00	4 513,67	0,00	0,00
Interbud Silesia Sp. z o.o.	123,00	0,00	13 224,39	0,00	0,00
<b>Razem podmioty powiązane kapitałowo</b>	<b>437 687,95</b>	<b>0,00</b>	<b>16 379 893,55</b>	<b>0,00</b>	<b>859 491,83</b>



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

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
WPR 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
<b>Razem podmioty powiązane kapitałowo</b>	<b>912 836,00</b>	<b>0,00</b>	<b>724 336,12</b>	<b>6 059,71</b>

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
<b>Razem podmioty powiązane kapitałowo</b>	<b>120 294,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11 266 719,84</b>	<b>0,00</b>	<b>696 890,21</b>

Transakcje z podmiotami powiązanymi osobowo przedstawiają poniższe tabele:

01.01.2025 – 31.12.2025 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Spółka z o.o.	6 000,00	198 922,58	0,00	70 000,00
K.S. Lublinianka Spółka z o.o.	24 000,00	48 000,00	2 614,76	0,00
<b>Razem podmioty powiązane osobowo</b>	<b>30 000,00</b>	<b>246 922,58</b>	<b>2 614,76</b>	<b>70 000,00</b>

01.01.2024 – 31.12.2024 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	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
<b>Razem podmioty powiązane osobowo</b>	<b>26 414,80</b>	<b>192 270,08</b>	<b>2 047,65</b>	<b>0,00</b>

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

**31.12.2025**

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	38 698,82	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Spółka z o.o.	30 231,02	0,00	2 776,24	0,00
<b>Razem podmioty powiązane osobowo</b>	<b>30 231,02</b>	<b>38 698,82</b>	<b>2 776,24</b>	<b>0,00</b>

**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 Sp. 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
<b>Razem podmioty powiązane osobowo</b>	<b>9 225,00</b>	<b>52 796,64</b>	<b>62 047,65</b>	<b>0,00</b>

**46. Transakcje z udziałem Członków Zarządu i Rady Nadzorczej**

W roku 2025, tak jak w roku 2024 Spółka nie zawierała żadnych transakcji z członkami Zarządu ani Rady Nadzorczej.

**47. Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej**

Wyszczególnienie	Za 12 miesięcy 2025 roku	Za 12 miesięcy 2024 roku
Zarząd	360 000,00	360 000,00
Rada Nadzorcza, w tym łącznie z wynagrodzeniami z układu	145 200,00	144 993,55
Komitet Audytu	2 250,00	1 500,00
<b>Razem</b>	<b>507 450,00</b>	<b>506 493,55</b>

**48. Emisja akcji**

W dniu 31 marca 2025 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 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 1 kwietnia 2025 roku i zakończyła w dniu 2 kwietnia 2025 roku. Akcje serii G objął jeden podmiot. W dniu 25 kwietnia 2025 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.

**49. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym**

W dniu 19 marca 2026 roku, Spółka powzięła ustną informację o uchyleniu przez Wojewódzki Sąd Administracyjny decyzji Prezydenta Miasta Lublin z dnia 1 sierpnia 2025 r. w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz uzyskania pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Relaksowej w Lublinie, które decyzją Wojewody Lubelskiego zostało zatwierdzone i uzyskało oznaczenie decyzji ostatecznej. Decyzja została uchylona w związku ze skargą dewelopera działającego na terenie województwa lubelskiego na decyzję Wojewody Lubelskiego. Pisemne uzasadnienie wyroku zostanie sporządzone przez Sąd z urzędu i doręczone stronom. Do czasu jego uzyskania i podjęcia ewentualnej decyzji o zaskarżeniu postanowienia Sądu do wyższej instancji, Spółka na dzień dzisiejszy wycofała z oferty sprzedaży mieszkania należące do Inwestycji.

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

**50. Informacje o umowie z firmą audytorską**

W dniu 11 czerwca 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru spółki Misters Audytor 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 2025 i 2024 roku przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie w zł (netto)	Rok 2025	Rok 2024
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	61 900,00	61 900,00
Wynagrodzenie za przegląd półrocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	30 872,00	29 800,00
Wynagrodzenie za badanie sprawozdania o wynagrodzeniach	7 000,00	7 000,00
<b>Razem</b>	<b>99 772,00</b>	<b>98 700,00</b>

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.

**51. Sprawy sporne i sądowe**

Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
<b>Waldemar Kabala</b> <b>Walted</b>  <u>Pozwany:</u> „INTERBUD- LUBLIN” S.A.	Data wszczęcia postępowania: 2014r.  Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 540/14	O zapłatę za usługi budowlane, przy ul. Relaksowej w Lublinie.	4.629.073,00	Powództwo skierowane przeciwko generalnemu wykonawcy oraz inwestorowi oparte jest o przepis art. 647 <sup>1</sup> § 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.

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

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

Lublin, dnia 14 kwietnia 2026 roku

**Tomasz Grodzki,**  
**Prezes Zarządu**

**Sylwester Bogacki,**  
**Członek Zarządu**

**Paulina Kowalczyk,**  
**Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych**