



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN  
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2024 ROKU**

Lublin, dnia 4 kwietnia 2025 roku

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

Spis treści

1.	Informacje ogólne o jednostce dominującej Grupy Kapitałowej .....	9
2.	Przynależność do Grup Kapitałowych .....	9
3.	Skład i działalność Grupy Kapitałowej .....	9
4.	Skład Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej .....	10
5.	Zatwierdzenie sprawozdania finansowego .....	11
6.	Wskazanie czynników i zdarzeń mających wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....	11
7.	Oświadczenie o zgodności, podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego .....	11
8.	Założenie kontynuowania działalności .....	12
9.	Zakres i metoda konsolidacji .....	14
10.	Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości .....	14
	Aktywa przeznaczone do sprzedaży .....	15
	Aktywa finansowe .....	16
	Zmiany zasad rachunkowości, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich .....	20
11.	Obszary szacunków .....	20
12.	Sezonowość działalności .....	21
13.	Nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie 1 stycznia 2024 roku .....	21
14.	Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie .....	21
15.	Wpływ zmian klimatu .....	22
16.	Informacje dotyczące segmentów działalności .....	22
17.	Przychody ze sprzedaży .....	23
18.	Koszty działalności operacyjnej .....	24
19.	Pozostałe przychody operacyjne .....	24
20.	Przychody finansowe .....	24
21.	Pozostałe koszty operacyjne .....	25
22.	Koszty finansowe .....	25
23.	Podatek dochodowy .....	25
24.	Rzeczowe aktywa trwałe i aktywa przeznaczone do sprzedaży .....	27
25.	Wartości niematerialne .....	29
26.	Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych .....	30
27.	Nieruchomości inwestycyjne .....	30
28.	Udzielone pożyczki .....	30
29.	Udziały i akcje .....	31
30.	Należności handlowe oraz pozostałe należności .....	32
31.	Zapasy .....	33
32.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	33
33.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....	33
	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym nie uległy zmianie w stosunku do opublikowanych w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym .....	33
	Ryzyko stopy procentowej .....	33
	Ryzyko utraty finansowej .....	35
34.	Zarządzanie kapitałem .....	36
35.	Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych .....	37
36.	Kapitał własny .....	37
37.	Zobowiązania krótkoterminowe .....	39
38.	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych .....	40
39.	Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia .....	40
40.	Działalność w trakcie zaniechania .....	41
41.	Zobowiązania finansowe .....	41
	Kredyty bankowe .....	41
	Zobowiązania z tytułu leasingu .....	42
	Pożyczki otrzymane .....	42
42.	Pozycje warunkowe .....	43
43.	Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	43
44.	Koszty wynagrodzeń Zarządu jednostki dominującej i Spółek zależnych .....	44
45.	Informacje o transakcjach z udziałem Członków Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej i jednostek zależnych .....	44
46.	Instrumenty finansowe .....	44

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU**

---

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

47.	Zdarzenia po dacie bilansowej.....	46
48.	Informacje o umowie z biegłym rewidentem lub firmą audytorską.....	47
49.	Sprawy sporne i sądowe .....	47
50.	Pozostałe informacje .....	49

## Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	Nr noty	12 miesięcy zakończonych 31.12.2024 roku	12 miesięcy zakończonych 31.12.2023 roku
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody netto ze sprzedaży	17	1 968 713,78	1 603 339,02
Koszty działalności operacyjnej	18	1 613 380,82	1 091 987,38
<b>Zysk/strata brutto ze sprzedaży</b>		<b>355 332,96</b>	<b>511 351,64</b>
Pozostałe przychody operacyjne	19	600 394,51	10 352 471,20
Koszty zarządu	18	3 612 811,39	3 310 216,55
Koszty sprzedaży	18	190 071,00	20 000,00
Pozostałe koszty operacyjne	21	806 553,48	780 502,15
<b>Zysk/strata z działalności operacyjnej</b>		<b>-3 653 708,40</b>	<b>6 753 104,14</b>
Zysk/strata ze zbycia udziałów w jednostkach zależnych		<b>767 375,70</b>	0,00
Przychody finansowe	20	106 871,92	8 081 211,38
Koszty finansowe	22	430 436,39	107 307,76
Odpis wartości firmy		0,00	0,00
<b>Zysk/strata przed opodatkowaniem</b>		<b>-3 209 897,17</b>	<b>14 727 007,76</b>
Podatek dochodowy	23	-222 707,84	75 703,43
<b>Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>-2 987 189,33</b>	<b>14 651 304,33</b>
Właścicielom podmiotu dominującego		-2 604 995,86	0,00
Udziałowcom niekontrolującym		-382 193,47	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>-2 987 189,33</b>	<b>14 651 304,33</b>
Właścicielom podmiotu dominującego		-2 604 995,86	14 651 304,33
Udziałowcom niekontrolującym		-382 193,47	0,00

## Zysk/strata netto na jedną akcję

<b>Zysk/strata netto na jedną akcję</b>		<b>-0,29</b>	<b>2,09</b>
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej		-0,29	2,09
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej		0,00	0,00
<b>Rozwodniony zysk/strata netto na jedną akcję</b>		<b>-0,29</b>	<b>2,09</b>
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej		-0,29	2,09
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej		0,00	0,00

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN****SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU**

---

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

---

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

		<b>12 miesięcy zakończonych 31.12.2024 roku</b>	<b>12 miesięcy zakończone 31.12.2023 roku</b>
<b>Zysk/strata netto roku obrotowego</b>		<b>-2 987 189,33</b>	<b>14 651 304,33</b>
Inne całkowite dochody podlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy		0,00	0,00
Inne całkowite dochody nie podlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy		0,00	<b>0,00</b>
Razem inne całkowite dochody po opodatkowaniu		0,00	<b>0,00</b>
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem</b>		<b>-2 987 189,33</b>	<b>14 651 304,33</b>
Właścicielom podmiotu dominującego		-2 604 995,86	14 651 304,33
Udziałowcom niekontrolującym		-382 193,47	0,00

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2024 roku	Stan na 31.12.2023 roku
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>1 465 130,55</b>	<b>1 937 627,18</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	24	383 904,78	272 839,60
Wartości niematerialne	25	0,00	0,00
Wartość firmy	-	0,00	0,00
Nieruchomości inwestycyjne	27	242 611,84	242 611,84
Udziały i akcje	29	30 000,00	80 000,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	28	0,00	790 657,94
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23	808 613,93	551 517,80
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>38 582 172,68</b>	<b>17 777 843,27</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE INNE NIŻ AKTYWA PRZENACZONE DO SPRZEDAŻY</b>		<b>38 582 172,68</b>	<b>17 777 843,27</b>
Zapasy	31	36 027 757,72	16 308 057,60
Należności handlowe	30	16 360,18	630,82
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	0,00	35 914,96
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	28	1 933 992,73	0,00
Pozostałe należności	30	139 627,64	400 545,52
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	32	464 434,41	1 032 694,37
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	24	0,00	0,00
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>40 047 303,23</b>	<b>19 715 470,45</b>

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

PASYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2024 roku	Stan na 31.12.2023 roku
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		<b>11 816 694,17</b>	<b>10 656 259,19</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY PRZYPADAJĄCY JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ</b>		<b>12 941 263,33</b>	<b>10 656 259,19</b>
Kapitał podstawowy	36	1 027 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	36	32 827 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane	36	-20 914 001,57	-18 309 005,71
<b>Udziały niekontrolujące</b>		<b>-1 124 569,16</b>	<b>0,00</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>28 230 609,06</b>	<b>9 059 211,26</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>3 462 145,64</b>	<b>19 036,30</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	38	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	41	120 075,10	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	41	3 288 645,94	0,00
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23	53 424,60	19 036,30
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>24 768 463,42</b>	<b>9 040 174,96</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży</b>		<b>24 768 463,42</b>	<b>9 040 174,96</b>
Zobowiązania handlowe	37	9 874 623,76	1 962 040,02
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	41	46 923,74	78 286,10
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	41	1 500 000,00	0,00
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	37	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	37	8 244 924,87	1 967 450,23
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	38	81 458,16	71 216,47
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	39	5 020 532,89	4 961 182,14
<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>40 047 303,23</b>	<b>19 715 470,45</b>

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

## Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	12 miesięcy zakończone 31.12.2024 roku	12 miesięcy zakończone 31.12.2023 roku
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-10 606 283,06</b>	<b>-3 950 410,04</b>
Zysk przed opodatkowaniem	-3 209 897,17	14 727 007,76
<b>Korekty</b>	<b>-7 396 385,89</b>	<b>-18 443 500,80</b>
Amortyzacja	138 942,04	176 652,23
Odpis wartości firmy	0,00	0,00
Przychody odsetkowe	-33 969,70	-45 657,93
Koszty odsetkowe	357 243,54	16 611,78
Wynik z działalności inwestycyjnej	-885 290,88	371 156,66
Zmiana stanu rezerw	69 592,44	-204 428,23
Zmiana stanu zapasów	-19 719 700,12	-2 812 920,33
Zmiana stanu należności	-1 513 244,11	2 042 819,70
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	14 190 040,90	-406 094,12
Zyski z umorzenia zobowiązań objętych postępowaniem układowym	0,00	-17 581 640,56
Inne korekty	0,00	0,00
<b>Zapłacony podatek dochodowy (zwrot), zaliczony do działalności operacyjnej</b>	<b>0,00</b>	<b>-233 917,00</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>	<b>872 196,59</b>	<b>-734 837,40</b>
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	200 975,61	60 162,60
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych	25 000,00	0,00
Spłata udzielonych pożyczek	745 000,00	0,00
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-5 000,00	-50 000,00
Wydatki na nabycie środków trwałych	-33 779,02	0,00
Udzielenie pożyczek	-60 000,00	-745 000,00
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>9 165 826,51</b>	<b>-1 637 412,16</b>
Wpływy z wydania akcji	4 895 000,00	0,00
Kredyty i pożyczki udzielone	4 580 000,00	0,00
Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	-1 435 145,22
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-160 575,89	-185 655,16
Odsetki zapłacone	-148 597,60	-16 611,78
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed wpływem różnic kursowych)</b>	<b>-568 259,96</b>	<b>-6 322 659,60</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>-568 259,96</b>	<b>-6 322 659,60</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>1 032 694,37</b>	<b>7 355 353,97</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>464 434,41</b>	<b>1 032 694,37</b>

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



Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2024 roku	701 600,00	28 263 664,90	-18 309 005,71	10 656 259,19	0,00	10 656 259,19
Zmiany kapitału własnego	326 000,00	4 564 000,00	-2 604 995,86	2 285 004,14	-1 124 569,16	1 160 434,97
Podwyższenia kapitału	326 000,00	4 564 000,00	0,00	4 890 000,00	0,00	4 890 000,00
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	-2 604 995,86	-2 604 995,86	-382 193,47	-2 987 189,33
Wynik netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku	0,00	0,00	-2 604 995,86	-2 604 995,86	-382 193,47	-2 987 189,33
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany w Grupie Kapitałowej	0,00	0,00	0,00	0,00	-742 375,70	-742 375,70
Stan na dzień 31 grudnia 2024 roku	1 027 600,00	32 827 664,90	-20 914 001,57	12 941 263,33	-1 124 569,16	11 816 694,17

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

## DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Informacje ogólne o jednostce dominującej Grupy Kapitałowej

Adres: ul. Aleje Racławickie 8/39, 20-037 Lublin

Państwo rejestracji: Polska

Opis charakteru oraz podstawowego zakresu działalności: Usługi świadczone przez jednostkę dominującą obejmują działalność związaną z obsługą nadzoru inwestorskiego realizowanego na rzecz podmiotów Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN, wsparcie sprzedaży realizowanych przez te podmioty oraz obsługi administracyjno-biurowo-księgowej wykonywanej na rzecz tych podmiotów.

Siedziba: Polska

Wyjaśnienie zmian w nazwie jednostki lub innych danych identyfikacyjnych: brak zmian w nazwie jednostki sprawozdawczej

Forma prawna jednostki: spółka akcyjna

Nazwa jednostki dominującej: INTERBUD-LUBLIN" nie ma jednostki dominującej wyższego szczebla

Nazwa jednostki: „INTERBUD-LUBLIN” Spółka Akcyjna

Nazwa jednostki dominującej najwyższego szczebla: "INTERBUD-LUBLIN" nie ma jednostki dominującej wyższego szczebla

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności: Lublin

**Nazwa jednostki dominującej:** „INTERBUD-LUBLIN” Spółka Akcyjna

**Forma prawna:** Spółka Akcyjna

**Siedziba:** ul. Aleje Racławickie 8/39, 20-037 Lublin

**REGON:** 008020841

**NIP:** 712-015-22-42.

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

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

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

### 2. Przynależność do Grup Kapitałowych

Spółka wchodzi w skład Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN. Jednostka dominująca nie wchodzi w skład innych Grup Kapitałowych

### 3. Skład i działalność Grupy Kapitałowej

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

- 1) RUPES Sp. z o.o. przejęta przez Emitenta w dniu 14 maja 2012 roku w Lublinie. Cena nabycia udziałów w Spółce wynosiła 4 227 651,00 zł. Przedmiotem działalności Spółki jest budowa budynków mieszkalnych i niemieskalnych.
- 2) INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o. w Lublinie, której przedmiotem działalności jest działalność deweloperska. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.305.000,00 zł.
- 3) INTERBUD-CONSTRUCTION Spółka z o.o. w Lublinie (dawniej: INTERBUD-CONSTRUCTION SA w Lublinie), której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieskalnych. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 4.243.750,00 zł.
- 4) Apartments Inwestycje Sp. z o.o. w Lublinie, której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieskalnych. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.000,00 zł. Spółka została utworzona na mocy aktu notarialnego w dniu 24 lipca 2020 roku. Właścicielami Spółki są w równych kwotach Interbud Lublin S.A. oraz Interbud - Apartments Sp. z o.o. w Lublinie.
- 5) WRP Inwestycje Spółka z o.o. (dawniej: Węglin Retail Park Spółka z o.o.) w Lublinie, której przedmiotem działalności jest przede

## Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

### SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

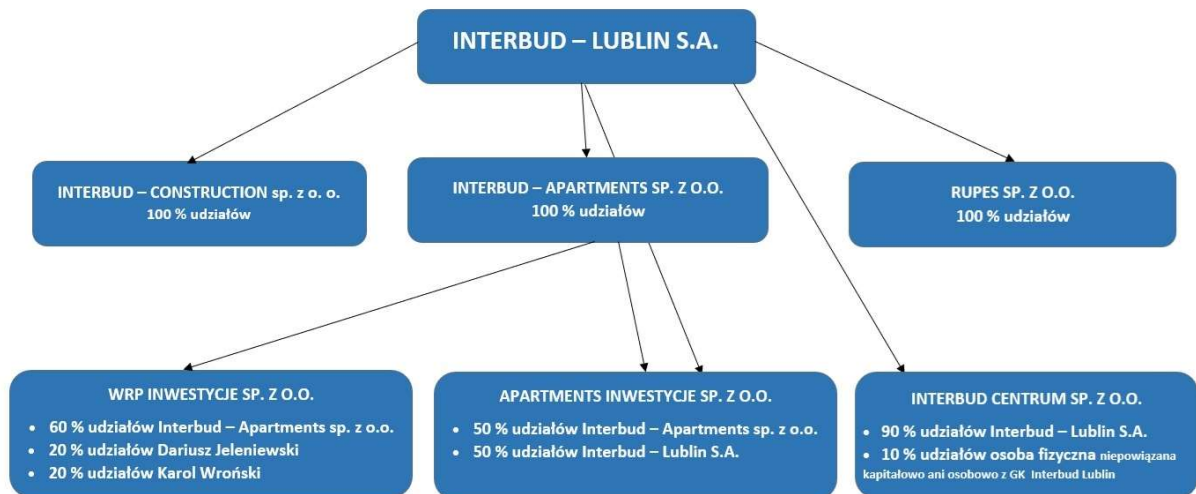
wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieskalnych. Spółka została założona w dniu 30 lipca 2020 roku. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50.000 zł. Właścicielem 60% udziałów jest Interbud Apartments Sp. z o.o. Właścicielami pozostałych 40% są osoby fizyczne.

- 6) Interbud Centrum Spółka z o.o. w Lublinie, której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieskalnych. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 zł. Spółka została utworzona na mocy aktu notarialnego w dniu 24 czerwca 2024 roku przez Interbud Lublin S.A. oraz osobę fizyczną. Założyciele posiadają odpowiednio w 90% i 10% udziałów w kapitale Spółki.

Nazwa spółki	Udział bezpośredni i pośredni w kapitale podstawowym na dzień 31.12.2024 roku	Zależność od jednostki dominującej
RUPES Sp. z o.o.	100,00%	bezpośrednio
INTERBUD-APARTMENTS Spółka z o. o.	100,00%	bezpośrednio
INTERBUD-CONSTRUCTION Spółka z o. o.	100,00%	bezpośrednio
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	100,00%	bezpośrednio
WRP Inwestycje Spółka z o.o. (dawniej: Węglin Retail Park Spółka z o.o.)	60,00%	pośrednio
Interbud Centrum Spółka z o.o.	90,00%	bezpośrednio

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

Zależności zachodzące pomiędzy podmiotami tworzącymi Grupę Kapitałową przedstawia poniższy rysunek.



#### 4. Skład Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej

##### Zarząd

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

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

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

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2024 ROKU**

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

#### **Rada Nadzorcza**

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

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

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

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

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

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

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

#### **5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego**

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Jednostki dominującej w dniu 4 kwietnia 2025 roku.

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

##### **Sytuacja związana z inwazją Federacji Rosyjskiej na Ukrainę.**

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku inwazja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę jest czynnikiem istotnie destabilizującym sytuację społeczną i gospodarczą w Polsce. Wojna może wywierać wpływ na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wszystkie inwestycje Grupy Kapitałowej postępują zgodnie z planem. Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych planów. W ocenie Zarządu jednostki dominującej zdarzenia te jednak pozostają bez wpływu na sytuację Grupy Kapitałowej i nie wymagają dodatkowych ujawnień w niniejszym sprawozdaniu.

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

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

#### **7. Oświadczenie o zgodności, podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”), które weszły w życie do końca 2024 roku. Zastosowano wszystkie obowiązujące na dzień kończący rok obrotowy MSSF zgodnie z datą wejścia ich w życie, określoną w tych MSSF.

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

Tomasz Grodzki - Prezes Zarządu i Sylwester Bogacki - Członek Zarządu oświadczają, że wedle ich najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przyjętymi i stosowanymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej emitenta na 31 grudnia 2024, jej wynik finansowy i przepływy pieniężne zrealizowane w całym roku obrotowym oraz w analogicznym dniu i okresie trwania poprzedniego roku obrotowego. Sprawozdanie z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

#### 8. Założenie kontynuowania działalności

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

#### Informacja o realizacji postanowień układowych.

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

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

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

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

#### Informacja o planowanych inwestycjach.

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

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

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

Spółka Apartments Inwestycje Sp. z o.o. posiada zakupione nieruchomości, na których realizować będzie projekt o nazwie handlowej Osiedle Lotników etap 4. W marcu 2024 r. Spółka złożyła dokumentację do pozwolenia na budowę i przewiduje, że w IV kwartale 2024r. uzyska pozwolenie na budowę, w ramach którego planowane jest 48 lokali mieszkalnych (ponad 2290 m<sup>2</sup> PUM). Emitent podjął jednak decyzję, ze względu na koncentrację w jednym obszarze kilku projektów, o sprzedaży niniejszego projektu (raport bieżący 36/2024).

Rupes Sp. z o.o. przygotowuje projekt deweloperski w Warszawie. Spółka złożyła wniosek o pozwolenie na budowę i zakłada uzyskać ostateczne pozwolenie na budowę III kwartale 2025 roku. Proces budowlany rozpocznie się w IV kwartale 2025 r. W ramach projektu przygotowywane są 19 lokale mieszkalne (ponad 1160 m<sup>2</sup> PUM). Spółka dokonała zakupu nieruchomości z dniem 31.12.2024r. Spółka Rupes z udziałowcem Prywatnym założyła na potrzeby realizacji inwestycji podmiot Flow Mokotów sp. z o.o. do której to została sprzedana Nieruchomość pod realizację projektu. Rupes posiada 50% udziałów w Flow Mokotów Sp. z o.o. Inwestor prywatny zobowiązał się dostarczyć środki finansowe na potrzeby realizacji planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego.

Spółka WRP Inwestycje Sp. z o.o. po dniu bilansowym, tj. 14.02.2025r. otrzymała ostateczne pozwolenie na budowę dla planowanej inwestycji, rynkowo nazwanej Zielony Felin et. 1. W ramach pierwszego etapu przedsięwzięcia zakłada budowę 2 budynków wielorodzinnych, w ramach których powstanie 143 lokale mieszkalne (ponad 6350m<sup>2</sup> PUM). Omawiany Projekt, , zakłada (zgodnie z opracowaną koncepcją) co najmniej 6 etapów, w ramach których powinno powstać 10 budynków wielorodzinnych o łącznej liczbie ponad

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

650 mieszkań. Omawiany projekt w etapie 1 i 2 będzie realizowany przez WRP Inwestycje, zaś pozostałe etapy planowane są do realizacji przez Interbud Construction Sp. z o.o.

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

Spółka WRP Inwestycje z końcem lipca 2024r. złożyła wniosek o pozwolenie na budowę i uzyskała pozwolenie na budowę w dniu 23 stycznia 2025r. Pozwolenie status ostateczności uzyskało z dniem 14 lutego 2025r. Realizacja etapu 2. rozpocznie się z początkiem 2026 roku. Etap 3. i 4. spółka zakłada rozpocząć z końcem 2026r., a etap 5. i 6. na przełomie 2027 i 2028 roku.

Spółka Interbud Lublin S.A. przygotowuje projekt deweloperski budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Relaksowej w Lublinie. Spółka złożyła wniosek o pozwolenie na budowę z końcem lipca 2024r. i zakłada uzyskać pozwolenie na budowę w II kwartale 2025r. W ramach inwestycji planowane jest ok. 58 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni (PUM) ponad 2397m<sup>2</sup>. Przychody i koszty z tego projektu Spółka zakłada rozpoznać na przełomie 2026/2027 roku.

Nowozałożona spółka Interbud Centrum Sp. z o.o. podpisała umowę przedwstępną zakupu nieruchomości w Łodzi. W ramach projektu jest przygotowywany budynek wielorodzinny z funkcją usługową na parterze i garażem podziemnym. Według przygotowanej koncepcji budowlanej spółka będzie występowała z wnioskiem o pozwolenia na budowę na powierzchnię 2230m<sup>2</sup> PUM i 200m<sup>2</sup> PUU. Zakup nieruchomości będzie finansowany przez udziałowców spółki w postaci pożyczki i nastąpi po uzyskaniu przez Inwestora pozwolenia na budowę. Spółka szacuje uzyskać pozwolenia na budowę na przełomie I i II kwartału 2025 r. Proces budowlany spółka zakłada rozpocząć w III kwartale 2024 r. Przychody i koszty z realizacji niniejszej inwestycji spółka zakłada rozpoznać w I połowie roku 2027.

Na rok 2025 Grupa Kapitałowa planuje złożyć także dokumentację do pozwolenia na budowę dla kolejnej inwestycji w Lublinie, dla której posiada już zabezpieczone nieruchomości i w ramach której zamierza wybudować budynek wielorodzinny o łącznej powierzchni (PUM i PUU) ok. 3700m<sup>2</sup> w dzielnicy Kalinowszczyzna. Spółka przewiduje uzyskać pozwolenie na budowę dla tej nieruchomości w I kwartale 2026 r. Rozpoznanie przychodów i kosztów nastąpiłoby do końca 2028 r.

#### **Działania podjęte w celu zabezpieczenia finansowania środków na inwestycje**

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

#### **Założenia do płynności bieżącej**

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

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

#### **Potencjalne niepewności i ryzyka**

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

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

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

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

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

Opis metodologii zarządzania ryzykiem płynności został szczegółowo opisany w notce 33 niniejszego sprawozdania.

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

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

## 9. Zakres i metoda konsolidacji

Jednostki zależne to jednostki, w odniesieniu do których Grupa ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle towarzyszy posiadaniu większości ogólnej liczby głosów w organach stanowiących.

Nabycie jednostek zależnych rozlicza się metodą nabycia. Koszt nabycia ustala się jako wartość godziwą przekazanej zapłaty powiększonej o koszty bezpośrednio związane z nabyciem. W roku 2024 nie wystąpiło nabycie jednostek zależnych.

Transakcje wewnątrz Grupy oraz rozrachunki między spółkami Grupy, jak również niezrealizowane zyski na transakcjach wewnątrzgrupowych zostały wyeliminowane.

Jednostki zależne prowadzą księgi rachunkowe według ustawy o rachunkowości. Tam, gdzie było to konieczne dla potrzeb konsolidacji, zasady rachunkowości stosowane przez jednostki zależne zostały dostosowane do zasad rachunkowości stosowanych przez Grupę.

## 10. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Najważniejsze zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania finansowego przedstawione zostały poniżej:

### Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane w procesie świadczenia usług, jak również dla celów administracyjnych, wykazywane są według kosztu historycznego pomniejszonego o skumulowane odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych od gruntów oraz środków trwałych w budowie.

Środki trwałe w budowie powstające dla celów świadczenia usług i dla celów administracyjnych prezentowane są w bilansie według kosztu wytworzenia pomniejszonego o odpisy z tytułu utraty wartości. Koszt wytworzenia zwiększany jest o wszystkie inne pozwalające się bezpośrednio przyporządkować koszty poniesione w celu dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa, z wyłączeniem kosztów finansowania zewnętrznego.

Amortyzacja dotycząca tych środków trwałych rozpoczyna się w momencie, gdy są dostępne do wykorzystania w normalnym toku działalności operacyjnej.

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

## Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

### SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

- |                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| • 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 lub zostaje zakwalifikowany do przeznaczonego do zbycia zgodnie z MSSF 5. Metoda amortyzacji, stawka amortyzacyjna oraz wartość końcowa podlegają weryfikacji na każdy dzień bilansowy. Wszelkie wynikające z przeprowadzonej weryfikacji zmiany ujmuje się jak zmianę szacunków prospektywnie.

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

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

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

Stan rzeczowych aktywów trwałych zaprezentowano w nocie nr 24 .

#### Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Grupa Kapitałowa klasyfikuje składnik aktywów trwałych jako przeznaczony do sprzedaży, jeśli jego wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez jego dalsze wykorzystanie.

Sytuacja taka ma miejsce, gdy składnik aktywów (lub grupa do zbycia) jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w jego bieżącym stanie, z uwzględnieniem jedynie normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków dla sprzedaży tego typu aktywów (lub grup do zbycia) oraz jego sprzedaż jest wysoce prawdopodobna.

Grupa Kapitałowa wycenia składnik aktywów trwałych (lub grupę do zbycia) zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży w kwocie niższej z jego wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży.

Grupa Kapitałowa nie amortyzuje składnika aktywów trwałych, gdy jest on zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży lub gdy wchodzi w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży. Koszty z tytułu odsetek oraz inne koszty przypisane do zobowiązań grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży powinny być nadal ujmowane.

#### Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

Stan nieruchomości inwestycyjnych zaprezentowano w nocie nr 27 .



## Aktywa finansowe

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

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują:

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

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

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

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

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

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

Wyszczególnienie aktywów finansowych zaprezentowano w notce nr 46.

## Utrata wartości aktywów

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

## Zapasy

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

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

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

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

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

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

### Odpisy aktualizujące zapasy

Kwotę odpisów wartości zapasów do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania, a także odpisy z tytułu zalegania w magazynach oraz wszelkie straty w zapasach ujmuje się jako koszt okresu, w którym odpis miał miejsce w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana średnia cena sprzedaży wyliczona na podstawie transakcji dokonanych w ostatnich trzech miesiącach. Na zapasy niewykazujące ruchu, 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 zaprezentowano w nocie nr 31.

### Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług są aktywami finansowymi, niebędącymi instrumentami pochodnymi, o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nie notowanymi na aktywnym rynku. Należności z tytułu dostaw i usług powstają w wyniku podstawowej działalności Spółki. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe wycenia się na koniec okresu sprawozdawczego według zamortyzowanego kosztu (tj. zdyskontowane przy użyciu efektywnej stopy procentowej) pomniejszonego o odpisy z tytułu utraty wartości. W przypadku należności krótkoterminowych o terminie płatności do 365 dni wycena ta odpowiada kwocie należnej zapłaty. Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na nieściągalne należności.

Odpis aktualizujący na należności wątpliwe oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane do sprawozdania z całkowitych dochodów w momencie stwierdzenia ich nieściągalności. Informacje liczbowe w zakresie należności z tytułu dostaw i usług, wiekowanie należności oraz zmiany w stanie odpisów aktualizujących zaprezentowano w nocie nr 30.

### Pozostałe należności

W pozycji pozostałe należności prezentowane są rozliczenia międzyokresowe, należności z tytułu podatków i ubezpieczeń i inne należności, które nie powstały podczas sprzedaży towarów lub produktów i nie zostały zaliczone do należności handlowych.

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

Czynne rozliczenia międzyokresowe ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów stosownie do okresu trwania związanej z nimi umowy.

Informacje liczbowe w zakresie pozostałych należności zaprezentowano w nocie nr 30 .

### 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 32.

### 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.

Informacje liczbowe w zakresie zmian i stanu kapitału zakładowego zaprezentowano w nocie nr 36 .

### Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

Zobowiązania zaliczane do instrumentów finansowych jako zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania z tytułu dostaw i usług, wycenia się na dzień ich powstania w wartości godziwej, którą co do zasady jest cena transakcyjna świadczenia, stanowiącego jego podstawę, pomniejszonej w przypadku zobowiązania finansowego niekwalifikowanego jako wyceniane 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 . Okresy wymagalności zobowiązań prezentuje nota nr 37.

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

### Zobowiązania warunkowe

Zobowiązanie warunkowe jest:

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

### Zobowiązania finansowe

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

Informacje liczbowe w zakresie zmian i stanu kredytów zamieszczono w nocie nr 41.

### Rezerwy

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

Ze względu na niewielki poziom zatrudnienia zrezygnowano z usług aktuarialnego do wyliczenia rezerw na świadczenia pracownicze. Do pozostałych, zawiązywanych przez Spółkę rezerw należą: rezerwy na zobowiązania i roszczenia kontrahentów. Kwoty rezerw ustalane są na podstawie szacunków.

Informacje liczbowe w zakresie zmian i stanu rezerw zamieszczono w nocie nr 38.

### Przychody i koszty

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

Do kosztów (w ramach podstawowej działalności operacyjnej) zalicza się koszty, które dotyczą działalności zasadniczej, tj. działalności, do prowadzenia której Spółki Grupy Kapitałowej a zostały powołane, które są powtarzalne i nie mają charakteru incydentalnego

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

Przychody z działalności operacyjnej za rok 2023 i 2024 zostały zaprezentowane w nocie nr 17, koszty rodzajowe oraz ich uzgodnienie do kosztów działalności operacyjnej zaprezentowano w nocie nr 18.

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,

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

- nieodpłatne przekazania pieniężnych i rzeczowych składników majątku,
- utworzenie/odwrócenie odpisów aktualizujących wartość rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych oraz aktywów z tytułu praw do użytkowania,
- odszkodowania,
- koszty egzekucji należności i zobowiązań,
- skutki wyceny nieruchomości inwestycyjnych

Informacje liczbowe o osiągniętych pozostałych przychodach operacyjnych zawarto w nocie nr 19, zaś informacje o pozostałych kosztach operacyjnych zawarto w nocie nr 21.

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

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

Odwrócenie straty z tytułu utraty wartości instrumentów finansowych

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

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

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

Informacje liczbowe o osiągniętych przychodach finansowych zawarto w nocie nr 20, zaś informacje o kosztach finansowych zawarto w nocie nr 22.

#### **Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy obejmuje: podatek bieżący do zapłaty oraz podatek odroczony. Podatek dochodowy ujmowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, za wyjątkiem:

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

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

Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego traktowane są w całości jako długoterminowe i nie podlegają dyskontowaniu oraz podlegają kompensacie w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jeżeli istnieje możliwość wyegzekwowania tytułu prawnego do przeprowadzania kompensat ujmowanych kwot oraz dotyczą podatku dochodowego nałożonego przez tę samą władzę podatkową na tego samego podatnika.

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

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

Informacje liczbowe o kwotach dotyczących podatku bieżącego i podatku odroczonego, a także o wysokości aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego zamieszczono w nocie nr 23.

## Zmiany zasad rachunkowości, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

Zmiany zasad rachunkowości dokonuje się tylko wówczas, gdy:

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

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

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

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

## Sprawozdania finansowe

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

Składniki środków pieniężnych wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i w sprawozdaniu z sytuacji finansowej są tożsame. Otrzymane odsetki z tytułu udzielonych pożyczek, wykazuje w przepływach z działalności inwestycyjnej, pozostałe otrzymane odsetki wykazuje w przepływach z działalności operacyjnej. Zapłacone odsetki i prowizje z tytułu pożyczek oraz leasingu wykazuje w przepływach z działalności finansowej, pozostałe zapłacone odsetki wykazuje w przepływach z działalności operacyjnej. Wydatki z tytułu opłat leasingowych dotyczących leasingów krótkoterminowych i niskocennych oraz zmiennych opłat leasingowych nieuwzględnionych w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu prezentuje w działalności operacyjnej.

## 11. Obszary szacunków

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

### Rezerwy

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

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

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

### Wycena nieruchomości inwestycyjnych

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

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

#### Okresy ekonomicznej użyteczności dla rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

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

Na dzień 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku stosowane przez Grupę Kapitałową stawki amortyzacji odzwierciedlały okres ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych.

#### Aktywa z tytułu podatku odroczonego

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

#### Wycena zapasów

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

Odpis aktualizujący wartość zapasów tworzy się również na gruncie, 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.

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

### 12. Sezonowość działalności

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

---

- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych (wydany 30 maja 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Umowy odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od natury (wydany 18 grudnia 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później.
- Tom 11 corocznych ulepszeń do MSR/MSSF (wydany 18 lipca 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

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

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

## 15. Wpływ zmian klimatu

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

Zmiany klimatyczne mogą wpłynąć na funkcjonowanie Spółek w następujących obszarach:

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

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

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

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

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

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

Zmiany nie mają istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie Grupy Kapitałowej.

## 16. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

Wyszczególnienie	Segment deweloperski	Sprzedaż nieruchomości	Zarządzanie nieruchomości i inne usługi
Interbud-Lublin SA	TAK	TAK	
Interbud-Construction Sp. z o.o.	TAK		
Interbud-Apartments Sp. z o.o.	TAK		
Rupes Sp. z o.o.		TAK	TAK
Apartments Inwestycje Sp. z o.o.	TAK	TAK	
WRP Inwestycje Spółka z o.o. (dawniej: Węglin Retail Park Spółka z o.o.)	TAK		
Interbud Centrum Sp. z o.o.	TAK		

Podstawowy zakres działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin skupia się wokół branży deweloperskiej. W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku żadna ze spółek Grupy nie prowadziła działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego.

Segment	Deweloperski		Pozostałe	
Za okres	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Przychody ze sprzedaży	255 192,60	1 247 213,60	47 631,42	164 721,70
Koszty wytworzenia	176 374,82	849 060,55	0,00	60 000,00
<b>Wynik segmentu</b>	<b>78 817,78</b>	<b>398 153,05</b>	<b>47 631,42</b>	<b>104 721,70</b>

Segment	Sprzedaż towarów		Razem	
Za okres	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Przychody ze sprzedaży	1 665 889,76	191 403,72	1 968 713,78	1 603 339,02
Koszty wytworzenia/wartość sprzedanych towarów	1 437 006,00	182 926,83	1 613 380,82	1 091 987,38
<b>Wynik segmentu</b>	<b>228 883,76</b>	<b>8 476,89</b>	<b>355 332,96</b>	<b>511 351,64</b>

17. Przychody ze sprzedaży

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku
Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	255 192,60	1 247 213,60
Przychody ze sprzedaży towarów	1 665 889,76	191 403,72
Przychody ze sprzedaży usług	47 631,42	164 721,70
<b>Razem przychody ze sprzedaży</b>	<b>1 968 713,78</b>	<b>1 603 339,02</b>



Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

18. Koszty działalności operacyjnej

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku
Amortyzacja	138 942,04	176 652,23
Wynagrodzenia	1 640 217,97	1 662 411,34
Ubezpieczenia społeczne i inne koszty pracownicze	174 204,07	139 322,45
Zużycie materiałów i energii	192 439,69	2 146 717,13
Opłaty i podatki	162 172,51	92 217,98
Usługi obce	11 057 853,98	2 075 993,48
Inne koszty operacyjne	152 784,93	52 263,42
Wartość sprzedanych towarów	1 437 006,00	182 926,83
<b>Razem</b>	<b>14 955 621,19</b>	<b>6 528 504,86</b>
Zmiana stanu produktów	4 799 450,86	1 923 374,10
Obroty wewnętrzne	-18 772,50	0,00
<b>Koszt własny sprzedanych produktów</b>	<b>10 174 942,83</b>	<b>4 422 203,93</b>
Koszty zarządu	3 612 811,39	3 310 216,55
Koszty sprzedaży	190 071,00	20 000,00
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>		<b>1 091 987,38</b>
w tym: działalność niekontynuowana		0,00

19. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku
Zysk ze zbycia majątku trwałego i wyposażenia	167 915,18	2 563,34
Zyski z tytułu umorzenia części zobowiązań objętych postępowaniem układowym	0,00	9 675 461,72
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	17,50	574 110,10
Rozwiązanie rezerw	105 166,38	13 994,00
Pozostałe	327 295,45	86 342,03
<b>Razem pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>600 394,51</b>	<b>10 352 471,19</b>

20. Przychody finansowe

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2024 roku	Okres zakończony 31.12.2023 roku
Odsetki w tym:	106 870,76	161 157,73
- odsetki od pożyczek	65 698,27	92 158,56
- odsetki od lokat i rachunku bieżącego	41 172,49	68 979,73
- odsetki naliczone kontrahentom	0,00	19,44
Zyski z tytułu umorzenia części zobowiązań objętych postępowaniem układowym	0,00	7 906 178,84
Pozostałe przychody finansowe	1,16	13 874,81
<b>Razem przychody finansowe</b>	<b>106 871,92</b>	<b>8 081 211,38</b>

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

**21. Pozostałe koszty operacyjne**

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2024 roku	Okres zakończony 31.12.2023 roku
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,00	285 720,00
Naliczone kary	0,00	0,00
Opłaty skarbowe, koszty egzekucyjne i procesowe	8 454,93	24 503,33
Aktualizacja aktywów niefinansowych, w tym:	435 866,84	39 358,32
- odpisy aktualizujące należności	68 373,11	39 358,32
- odpisy aktualizujące zapasy	367 493,73	0,00
Koszty zawartych porozumień	0,00	0,00
Rezerwy na roszczenia i sprawy sądowe	228 763,38	0,00
Usterki	0,00	344 816,99
Pozostałe	133 468,33	86 102,85
<b>Razem pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>806 553,48</b>	<b>780 502,15</b>

**22. Koszty finansowe**

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2024 roku	Okres zakończony 31.12.2023 roku
Odsetki i prowizje, w tym:	359 813,78	48 350,19
od kredytów bankowych	136 694,03	0,00
od leasingu	11 903,57	16 611,78
wobec kontrahentów	3,59	21,04
od pożyczek	208 963,41	27 788,17
pozostałe, w tym budżetowe	2 249,18	3 929,20
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym	30 194,42	32 586,70
Pozostałe koszty finansowe	40 428,19	26 370,87
<b>Razem koszty finansowe</b>	<b>530 436,39</b>	<b>107 307,76</b>

**23. Podatek dochodowy**

Zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce stawka podatkowa obowiązująca w latach 2024 i 2023 wynosi 19%. Elementy podatku dochodowego przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2024 roku	Okres zakończony 31.12.2023 roku
Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
Podatek odroczony	-222 707,84	75 703,43
<b>Razem</b>	<b>-222 707,84</b>	<b>75 703,43</b>

**Odroczony podatek dochodowy**

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

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego przedstawiają się następująco:

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2024 roku	Podatek odroczony na 31.12.2024 roku	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2023 roku	Podatek odroczony na 31.12.2023 roku
<b>Aktywa na odroczony podatek</b>	<b>4 243 854,01</b>	<b>808 613,93</b>	<b>2 902 712,49</b>	<b>551 517,79</b>
Rezerwa na badanie sprawozdania	55 100,00	10 469,00	43 940,00	8 348,59
Rezerwa na świadczenia pracownicze	81 458,16	15 477,07	71 216,47	13 531,14
Rezerwy na zobowiązania	95 597,09	18 164,89	283 762,08	53 915,10
Odpisy aktualizujące aktywa	19 320,00	3 671,00	19 320,00	3 671,58
Odsetki od pożyczek	208 645,94	39 642,73	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu	166 998,84	31 729,78	82 250,35	15 629,49
Zapasy	3 616 733,98	687 179,47	2 402 223,59	456 421,90
Pozostałe	12 000,00	2 280,00	0,00	0,00
<b>Rezerwy na odroczony podatek</b>	<b>281 180,00</b>	<b>53 424,60</b>	<b>100 188,15</b>	<b>19 036,30</b>
Środki trwałe w leasingu	201 552,45	38 294,97	94 503,70	17 955,70
Odsetki od pożyczek	79 627,55	15 129,63	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	5 684,45	1 080,01

Zmiany stanu aktywów i rezerw, ujęte w wyniku finansowym za lata 2024 i 2023 przedstawiają poniższe tabele:

Wyszczególnienie	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	Zmiana 01.01.2024-31.12.2024 roku
Aktywa na odroczony podatek	808 613,93	551 517,79	-257 096,14
Rezerwa na podatek odroczony	53 424,60	19 036,30	34 388,30
Razem podatek odroczony			<b>-222 707,85</b>
Podatek bieżący			0,00
<b>Razem podatek dochodowy</b>			<b>-222 707,85</b>

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

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2024 ROKU**

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

**24. Rzeczowe aktywa trwałe i aktywa przeznaczone do sprzedaży**

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 dzień 01.01.2024 roku	0,00	232 331,95	74 501,75	658 665,35	62 392,74	0,00	1 027 891,79
2	Zwiększenia:	0,00	33 779,02	0,00	249 288,63	0,00	0,00	283 067,65
-	- Zakup	0,00	33 779,02	0,00	249 288,63	0,00	0,00	283 067,65
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	165 300,43	0,00	0,00	165 300,43
-	- sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	165 300,43	0,00	0,00	165 300,43
-	- przyjęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	<b>Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2024 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>266 110,97</b>	<b>74 501,75</b>	<b>742 653,55</b>	<b>62 392,74</b>	<b>0,00</b>	<b>1 145 659,01</b>
5	Stan na dzień 01.01.2024 roku	0,00	63 891,30	74 501,75	559 876,16	56 782,98	0,00	755 052,19
6	Zwiększenia:	0,00	23 233,20	0,00	113 464,94	2 243,90	0,00	138 942,04
-	- amortyzacja za okres	0,00	23 233,20	0,00	113 464,94	2 243,90	0,00	138 942,04
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	132 240,00	0,00	0,00	132 240,00
-	- sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	132 240,00	0,00	0,00	132 240,00
-	- przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	<b>Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2024 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>87 124,50</b>	<b>74 501,75</b>	<b>541 101,10</b>	<b>59 026,88</b>	<b>0,00</b>	<b>761 754,23</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>								
9	Stan na dzień 01.01.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>								
13	Stan na dzień 01.01.2024 roku	0,00	168 440,65	0,00	98 789,19	5 609,76	0,00	272 839,60
14	<b>Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2024 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>178 986,47</b>	<b>0,00</b>	<b>201 552,45</b>	<b>3 365,86</b>	<b>0,00</b>	<b>383 904,78</b>

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

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

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto</b>								
1	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	232 331,95	74 501,75	754 664,13	62 392,74	0,00	1 123 890,57
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	95 998,78	0,00	0,00	95 998,78
-	- sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	95 998,78	0,00	0,00	95 998,78
-	- przyjęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	<b>Stan na dzień 31.12.2023 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>232 331,95</b>	<b>74 501,75</b>	<b>658 665,35</b>	<b>62 392,74</b>	<b>0,00</b>	<b>1 027 891,79</b>
5	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	40 658,10	74 501,75	452 142,26	54 539,08	0,00	621 841,19
6	Zwiększenia:	0,00	23 233,20	0,00	146 133,42	2 243,90	0,00	171 610,52
-	- amortyzacja za okres	0,00	23 233,20	0,00	146 133,42	2 243,90	0,00	171 610,52
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	38 399,52	0,00	0,00	38 399,52
-	- sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	38 399,52	0,00	0,00	38 399,52
-	- przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	<b>Stan na dzień 31.12.2023 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>63 891,30</b>	<b>74 501,75</b>	<b>559 876,16</b>	<b>56 782,98</b>	<b>0,00</b>	<b>755 052,19</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>								
9	Stan na 01.01.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 31.12.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>								
13	<b>Stan na 01.01.2023 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>191 673,85</b>	<b>0,00</b>	<b>302 521,87</b>	<b>7 853,66</b>	<b>0,00</b>	<b>502 049,38</b>
14	<b>Stan na dzień 31.12.2023 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>168 440,65</b>	<b>0,00</b>	<b>98 789,19</b>	<b>5 609,76</b>	<b>0,00</b>	<b>272 839,60</b>

Przekwalifikowanie oznacza zmianę w związku z zakwalifikowaniem tych aktywów do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2024 ROKU**

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

**25. Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne w 2024 roku przedstawia poniższa tabela:

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
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- sprzedaż i likwidacja			0,00		0,00
4	Stan na dzień 31.12.2024 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
<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	Stan na dzień 31.12.2024 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
9	Stan na 01.01.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na dzień 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	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 31.12.2024 roku	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00

Wartości niematerialne w 2023 roku przedstawia poniższa tabela:

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

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2024 ROKU**

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

Lp.	Tytuł	Koszty zakończo- nych prac rozwo- jowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
8	Stan na dzień 31.12.2023 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
9	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na dzień 31.12.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>						
11	Stan na 01.01.2022 roku	0,00	0,00	5 041,71	0,00	5 041,71
12	Stan na dzień 31.12.2023 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

**26. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych**

Grupa nie posiada inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.

**27. Nieruchomości inwestycyjne**

Grupa posiada inwestycje w nieruchomości w postaci gruntów i miejsc garażowych, wycenionych w cenie nabycia. Wartość księgowa jest równa wartości godziwej.

Wyszczególnienie	Zmiany za 12 mie- sięcy 2024 roku	Zmiany za 12 mie- sięcy 2023 roku
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>242 611,84</b>	<b>616 331,84</b>
Przekwalifikowanie nieruchomości na zapasy	0,00	0,00
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0,00	373 720,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>242 611,84</b>	<b>242 611,84</b>

**28. Udzielone pożyczki**

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN posiadała należności z tytułu udzielenia pożyczek. Zestawienie kwot pożyczek udzielonych przedstawia poniższa tabela:

Pożyczkobiorca	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Zmiana	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Termin spłaty
<b>Zacisze Wilanów Spółka z o.o. w Warszawie</b>	<b>789 904,12</b>	<b>-712 324,13</b>	<b>77 579,99</b>	30-06-2025
- kapitał	745 000,00	-745 000,00	0,00	
- odsetki	44 904,12	32 675,87	77 579,99	
<b>K. S. Lublinianka Sp. z o.o.</b>	<b>0,00</b>	<b>57 047,65</b>	<b>57 047,65</b>	01.10.2024
- kapitał	0,00	55 000,00	55 000,00	
- odsetki	0,00	2 047,65	2 047,65	
<b>K. S. Lublinianka Sp. z o.o.</b>	<b>0,00</b>	<b>5 000,00</b>	<b>5 000,00</b>	30.04.2025
- kapitał	0,00	0,00	0,00	
- odsetki	0,00	0,00	0,00	
<b>Razem</b>	<b>789 904,12</b>	<b>-650 276,48</b>	<b>139 627,64</b>	

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

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN****SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU**

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

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

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

Oprocentowanie pożyczek udzielonych 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.

**29. Udziały i akcje**

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Grupa Kapitałowa posiada udziały i akcje w niżej wyszczególnionych spółkach:

Wyszczególnienie	Wartość inwestycji brutto	Odpis aktualizujący	Wartość inwestycji netto
Lubelski Rynek Hurtowy S.A.	30 000,00	0,00	30 000,00
<b>Razem udziały i akcje w pozostałych jednostkach</b>	<b>30 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30 000,00</b>

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

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

**Lubelski Rynek Hurtowy S.A.**

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

**Wschodnie Konsorcjum Budowlane S.A.**

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

W dniu 31 grudnia 2024 roku wobec ostatecznej utraty wartości dokonano spisania wartości udziałów Wschodniego Konsorcjum Budownictwa S.A. w ciężar dokonanego w latach poprzednich odpisu aktualizującego.

**Zacisze Wilanów Spółka z o.o.**

W dniu 23 grudnia 2024 roku jednostka dominująca Grupy Kapitałowej dokonała sprzedaży udziałów w Spółce Zacisze Wilanów Spółka z o.o. poza Grupę.

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



Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

**30. Należności handlowe oraz pozostałe należności**

Należności handlowe oraz pozostałe należności obejmują następujące pozycje:

Należności krótkoterminowe	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 31.12.2023 roku
<b>Należności handlowe</b>	<b>16 360,18</b>	<b>630,82</b>
<b>Należności z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Pozostałe należności</b>	<b>1 933 992,73</b>	<b>400 545,52</b>
- Rozliczenia międzyokresowe kosztów	44 485,45	0,00
- Podatek VAT	412 930,49	277 714,86
- Zaliczki	1 424 914,49	121 330,66
- Pozostałe	51 662,30	1 500,00
<b>Należności netto</b>	<b>1 950 352,91</b>	<b>401 176,34</b>
<b>Należności brutto</b>	<b>2 003 887,34</b>	<b>1 736 939,09</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>	<b>53 534,43</b>	<b>1 299 847,79</b>

Jednostka dominująca do końca 2023 roku w oddzielnej pozycji sprawozdania prezentuje rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne, których wartość na koniec 2023 roku wyniosła 35 914,96zł. Obecnie aktywa te są prezentowane w pozycji pozostałych należności. Ze względu na nieistotną kwotę nie dokonano retrospektywnego przekształcenia danych porównywalnych. Dodatkowo w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nastąpił błąd pisarski. Polegał on na tym, iż kwota 121 330,66 zł powinna być prezentowana w pozycji „zaliczki” zaś kwota 1.500,00 zł powinna być prezentowana w pozycji „Pozostałe należności”. W powyższej tabeli dokonano stosownej zmiany. Ze względu na nieistotną kwotę nie dokonano retrospektywnego przekształcenia danych porównywalnych.

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności przedstawia poniższa tabela:

Odpisy aktualizujące należności	Zmiany za 12 miesięcy 2024 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2023 roku
Stan na początek roku	1 299 847,79	6 756 989,97
Utworzone	820,52	32 934,16
Spisane należności w ciężar odpisu	1 240 600,60	5 098 893,07
Rozwiązane	6 533,28	391 183,27
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>53 534,43</b>	<b>1 299 847,79</b>

Podział należności handlowych ze względu na termin zapadalności:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 31.12.2023 roku
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>16 360,18</b>	<b>630,82</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>16 360,18</b>	<b>630,82</b>
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	16 360,18	630,82
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00
- wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00
- wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00
- wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00
- przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU**

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

**31. Zapasy**

Na pozycję zapasów składają się następujące tytuły:

<b>Zapasy</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2024 roku</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2023 roku</b>
Produkcja w toku, w tym:	12 474 126,01	3 410 696,78
Produkty gotowe	0,00	124 182,89
Towary, w tym:	23 553 631,71	12 773 177,93
- działki pod planowaną produkcję deweloperską	18 926 533,95	8 122 933,64
- działki przeznaczone do sprzedaży w Grupie Kapitałowej	3 584 538,50	3 529 997,09
- działki przeznaczone do sprzedaży na zewnątrz	1 042 559,26	1 120 247,20
<b>RAZEM</b>	<b>36 027 757,72</b>	<b>16 308 057,60</b>

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

<b>Odpisy aktualizujące zapasy</b>	<b>Zmiany za 12 miesięcy 2024 roku</b>	<b>Zmiany za 12 miesięcy 2023 roku</b>
Stan początkowy	0,00	215 532,42
Utworzenie odpisu	0,00	0,00
Wykorzystanie odpisu	0,00	32 605,59
Rozwiązanie odpisu	0,00	182 926,83
<b>Stan końcowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**32. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują następujące pozycje:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2024 roku</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2023 roku</b>
Gotówka w kasie i na rachunkach bieżących	91 152,34	375 679,76
Lokaty krótkoterminowe i środki zastrzeżone	373 282,07	657 014,61
-w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	401 714,69	720 954,61
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>464 434,41</b>	<b>1 032 694,37</b>

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

**33. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

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

**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 procentowanych powodują ryzyko przepływów pieniężnych.

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2024 ROKU**

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

Na datę bilansową Spółka posiada 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 okresu dwunastu miesięcy dla zobowiązań kredytowanych i czternastu miesięcy dla zobowiązań z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek, kończących się odpowiednio 31 grudnia 2025 roku oraz 28 lutego 2026 roku zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

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

<b>Analiza wrażliwości na zmianę stopy procentowej</b>	<b>wzrost o 100 pb</b>	<b>wzrost o 200 pb</b>	<b>spadek o 100 pb</b>	<b>wzrost o 200 pb</b>
Zobowiązania zmiennoprocentowe	5 392 197,25 zł	5 445 399,60 zł	5 285 792,54 zł	5 232 590,19 zł
<b>Wrażliwość netto</b>	<b>(53 202,35) zł</b>	<b>(106 404,71) zł</b>	<b>53 202,35 zł</b>	<b>106 404,71 zł</b>

**Zobowiązania kredytowe**

Projekcja sporządzona przez Narodowy Bank Polski, wykonana przy założeniu stałych stóp procentowych, przewiduje, iż stawka WIBOR 3M w kolejnych latach (tj. 2025 rok i 2026 rok) wyniesie 5,86%.

W tej sytuacji wartość odsetek kredytowych przy oprocentowaniu równym WIBOR 3M wynoszącym 5,86%, powiększonym o marżę bankową 3,5 p.p. (zgodnie z umową kredytową zawartą przez Spółkę) przez cały okres trwania umowy kredytowej (tj. do 31 grudnia 2025 roku) wyniesie 211 176,99 zł, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie 1 675 737,95 zł.

<b>Zobowiązania kredytowe (odsetki)</b>						
	<b>4Q2024</b>	<b>1Q2025</b>	<b>2Q2025</b>	<b>3Q2025</b>	<b>4Q2025</b>	<b>kapitał z odsetkami na koniec umowy</b>
stan na dzień 31.12.2024	35 337,95	34 619,18	35 003,84	35 388,49	35 388,49	1 675 737,95
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	35 337,95	38 317,81	38 743,56	39 169,32	39 169,32	1 690 737,95
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	35 337,95	42 016,44	42 483,29	42 950,14	42 950,14	1 705 737,95
spadek WIBOR 3M o 100 pb	35 337,95	30 920,55	30 920,55	31 607,67	31 607,67	1 660 737,95
spadek WIBOR 3M o 200 pb	35 337,95	27 221,92	27 221,92	27 826,85	27 826,85	1 645 737,95
<b>Narastająco</b>						
stan na dzień 31.12.2024	35 337,95	69 957,12	104 960,96	140 349,45	175 737,95	1 675 737,95
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	35 337,95	73 655,75	112 399,32	151 568,63	190 737,95	1 690 737,95
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	35 337,95	77 354,38	119 837,67	162 787,81	205 737,95	1 705 737,95
spadek WIBOR 3M o 100 pb	35 337,95	66 258,49	97 522,60	129 130,27	160 737,95	1 660 737,95
spadek WIBOR 3M o 200 pb	35 337,95	62 559,86	90 084,25	117 911,10	145 737,95	1 645 737,95

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 3M o **100 pb** w I kwartale 2025 roku, wartość odsetek kredytowych wyniesie **190 737,95 zł**, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie **1 690 737,95 zł**. Jest to wartość **o 15 000,00 złotych większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 5,86%.

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 3M o **200 pb** w I kwartale 2025 roku, wartość odsetek kredytowych wyniesie **205 737,95 zł**, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie **1 705 737,95 zł**. Jest to wartość **o 30 000,00 złotych większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 5,86%.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 3M o **100 pb** w I kwartale 2025 roku, wartość odsetek kredytowych wyniesie **160 737,95 zł**, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie **1 660 737,95 zł**. Jest to wartość **o 15 000,00 złotych mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 5,86%.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 3M o **200 pb** w I kwartale 2025 roku, wartość odsetek kredytowych wyniesie **145 737,95 zł**, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie **1 645 737,95 zł**. Jest to wartość **o 30 000,00 złotych mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 5,86%.

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU**

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

**Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek**

Analizę sporządzono w oparciu o szacunki przedstawione przez Narodowy Bank Polski. Wykonana przy założeniu stałych stóp procentowych przewiduje, iż stawka WIBOR 3M w kolejnych latach (tj. 2025 rok i 2026 rok) wyniesie 5,86%. W tej sytuacji wartość odsetek kredytowych przy oprocentowaniu równym WIBOR 3M wynoszącym 5,86%, powiększonym o marżę bankową 2,2 p.p. (zgodnie z umową pożyczkową zawartą przez Spółkę) przez cały okres trwania umowy kredytowej (tj. do 28 lutego 2026 roku) wyniesie 374 611,01 zł, a całe zobowiązanie tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek wraz z kapitałem wyniesie 3 663 256,95 zł.

<b>Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek (odsetki)</b>							
	<b>4Q2024</b>	<b>1Q2025</b>	<b>2Q2025</b>	<b>3Q2025</b>	<b>4Q2025</b>	<b>1Q2026</b>	<b>kapitał z odsetkami na koniec umowy</b>
stan na dzień 31.12.2024	66 700,05	65 358,46	66 084,66	66 810,87	66 810,87	42 846,10	3 663 256,95
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	66 700,05	73 467,45	74 283,75	75 100,06	75 100,06	48 161,99	3 701 459,30
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	66 700,05	81 576,44	82 482,84	83 389,25	83 389,25	53 477,89	3 739 661,66
spadek WIBOR 3M o 100 pb	66 700,05	57 249,47	57 885,57	58 521,68	58 521,68	37 530,21	3 625 054,60
spadek WIBOR 3M o 200 pb	66 700,05	49 149,48	49 686,48	50 232,49	50 232,49	32 214,31	3 586 852,24
<b>Narastająco</b>							
stan na dzień 31.12.2024	66 700,05	132 058,51	198 143,17	264 954,04	331 764,91	374 611,01	3 600 788,65
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	66 700,05	140 167,50	214 451,25	289 551,31	364 651,37	412 813,36	3 638 991,00
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	66 700,05	148 276,49	320 759,33	314 148,58	397 537,83	451 015,72	3 677 193,36
spadek WIBOR 3M o 100 pb	66 700,05	123 949,52	181 835,09	240 356,77	298 878,45	336 408,66	3 562 586,30
spadek WIBOR 3M o 200 pb	66 700,05	115 840,53	165 527,01	215 759,50	265 991,99	298 206,30	3 524 383,94

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 3M o **100 pb** w I kwartale 2025 roku, wartość odsetek kredytowych wyniesie **412 813,36 zł**, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie

**3 701 459,30 zł**. Jest to wartość **o 38 202,35 złotych większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 5,86%.

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 3M o **200 pb** w I kwartale 2025 roku, wartość odsetek kredytowych wyniesie **451 015,72 zł**, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie

**3 739 661,66 zł**. Jest to wartość **o 76 404,71 złotych większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 5,86%.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 3M o **100 pb** w I kwartale 2025 roku, wartość odsetek kredytowych wyniesie **336 408,66 zł**, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie

**3 625 054,60 zł**. Jest to wartość **o 38 202,35 złotych mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 5,86%.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 3M o **200 pb** w I kwartale 2025 roku, wartość odsetek kredytowych wyniesie **298 206,30 zł**, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie

**3 586 852,24 zł**. Jest to wartość **o 76 404,71 złotych mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 5,86%.

Biorąc pod uwagę 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.

**Ryzyko utraty 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

## Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

### SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

	stan na dzień 31.12.2021 roku	stan na dzień 31.12.2022 roku	stan na dzień 31.12.2023 roku	stan na dzień 31.12.2024 roku
wskaźnik płynności bieżącej	1,04	0,09	1,97	1,56
wskaźnik szybkiej płynności	0,29	0,33	0,16	0,10
wskaźnik płynności gotówkowej	0,10	0,29	0,11	0,02
Debt to Equity Ratio	-7,87	-7,29	0,85	2,39
wskaźnik szybkiej płynności*	0,41	0,34	0,21	0,15
wskaźnik płynności gotówkowej*	0,19	0,30	0,15	0,03
Debt to Equity Ratio **	-7,87	-7,29	0,85	1,90

\* wskaźniki płynności skorygowane o poziom zaliczek wpłaconych na poczet zakupu mieszkań na MRP

\*\* Zobowiązania skorygowane o pożyczki udziałowców, potraktowane jako kapitały własne

#### Wskaźnik płynności bieżącej

Spółka w latach 2021-2022 miała trudną sytuację finansową, ale w 2023 roku nastąpiła znaczna poprawa. W wyniku realizacji projektów zaczęła ona generować przychody. 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. W 2024 roku sytuacja nadal wygląda korzystnie, a obecny poziom wskaźnika: 1,56 mieści się w optymalnym przedziale - co wskazuje na stabilność finansową. Firma osiągnęła zdrową równowagę między bezpieczeństwem a efektywnością wykorzystania środków. Rosnąca tendencja wskaźnika bieżącej płynności finansowej świadczy o polepszającej się zdolności regulowania zobowiązań krótkoterminowych. Oznacza to także poprawę płynności firmy. Przedsiębiorstwa w takiej sytuacji lepiej wykorzystują posiadany majątek obrotowy, spłacając tym samym zobowiązania bieżące na czas.

#### Wskaźnik płynności szybkiej

Wskaźnik szybkiej płynności mierzy zdolność przedsiębiorstwa do spłaty bieżących zobowiązań krótkoterminowych przy wykorzystaniu najbardziej płynnych aktywów. Kształtowanie się powyższego wskaźnika na poziomie poniżej 0,5 wynikało z faktu regulacji zobowiązań układowych i spółka nie posiadała nadwyżek po stronie należności w stosunku do wymagalnych wierzytelności. Poziom wskaźnika w wysokości 0,1 (0,15 – po oczyszczeniu zobowiązań krótkoterminowych z wpłat klientów na MRP) w okresie sprawozdawczym, był też spowodowany małą ilością prowadzonych inwestycji. Dzięki uruchomieniu planowanych inwestycji wartość wskaźnika w przyszłości powinna ulec znaczącej poprawie.

#### Wskaźnik płynności gotówkowej

Wskaźnik płynności gotówkowej (Cash Ratio) mierzy zdolność przedsiębiorstwa do natychmiastowej spłaty zobowiązań krótkoterminowych, wyłącznie za pomocą posiadanych środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Przyjmuje się, że optymalny poziom tego wskaźnika powinien mieścić się w widełkach 0,10-0,20. W okresie sprawozdawczym poziom wskaźnika wyniósł 0,02, natomiast przy założeniu oczyszczenia zobowiązań krótkoterminowych z wpłat klientów na MRP, poziom tego wskaźnika wyniósł 0,03. Niski poziom wskaźnika jest wynikiem, zaangażowania się przez Emitenta w przygotowanie wielu projektów inwestycyjnych, które, nie przynoszą jeszcze żadnych wpływów gotówkowych.

#### Debt to Equity Ratio

Wskaźnik ten pomaga w ocenie wykorzystania dźwigni finansowej przez podmiot. Na koniec 2024r. Spółka miała wskaźnik na poziomie 2,39 i jest to zdecydowana poprawa w stosunku do lat 2021-2022, kiedy Grupa Kapitałowa posiadała ujemne kapitały. Należy zaznaczyć, iż część długu przeznaczonego na finansowanie zakupu nieruchomości, pochodzi od udziałowców danych spółek i można ten dług traktować bardziej jako kapitał własny (nie jest to dług zewnętrzny), co w dużej mierze zaciemnia faktyczny poziom wskaźnika. Przy takim ujęciu wskaźnik na koniec 2024 r. wyniesie 1,90, Poziom wskaźnika powyżej jedności świadczy o stosowaniu przez podmiot udziału dźwigni finansowej.

### 34. Zarządzanie kapitałem

Celem Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy a także utrzymywanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Grupa monitoruje kapitał przy pomocy wskaźnika zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę kredytów (obejmujących kredyty, pożyczki oraz zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej plus zadłużenie netto.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

Wskaźniki zadłużenia przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31 grudnia 2024 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2023 roku
Zobowiązania ogółem [1]	19 747 930,54	4 078 992,81
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty [2]	-464 434,41	-1 032 694,37
Zadłużenie netto [1] + [2] = [3]	19 283 496,13	3 046 298,44
Kapitały własny ogółem [4]	11 816 694,17	10 656 259,19
Kapitał ogółem [3] + [4] = [5]	31 100 190,30	13 702 557,63
Wskaźnik zadłużenia [3] / [5]	62,00%	22,23%

35. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, jak również na 31 grudnia 2023 roku żadna ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej nie prowadziła realizacji kontraktów długoterminowych. W związku z tym w sprawozdaniu nie prezentowano aktywów i pasywów z tytułu kontraktów długoterminowych.

36. Kapitał własny

Wyszczególnienie	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy większościowych</b>	<b>12 941 263,33</b>	<b>10 656 259,19</b>
Kapitał podstawowy	1 027 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	32 827 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane	-20 914 001,57	-18 309 005,71

Kapitał podstawowy

W roku 2024 nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu. 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	210 668	2,05%	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>

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

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

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

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

Struktura akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapi- tale 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%	2 995 970	18,72%
	na okaziciela	372 500	3,30%	372 500	2,36%
	<b>razem</b>	<b>1 850 485</b>	<b>16,41%</b>	<b>3 328 470</b>	<b>21,08%</b>
Tymon Zastrzeżyński	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 348 167	11,96%	2 696 334	17,08%
	na okaziciela	132 500	1,18%	132 500	0,84%
	<b>razem</b>	<b>1 480 667</b>	<b>13,13%</b>	<b>2 828 834</b>	<b>19,13%</b>
Imienne uprzywilejo- wane co do głosu	imienne uprzywilejowane co do głosu	<b>210 668</b>	<b>1,87%</b>	421 336	2,67%
Pozostali	na okaziciela	4 821 736	42,76%	4 821 736	30,54%
Nowe akcje serii G	na okaziciela	1 000 000	8,87%	1 000 000	6,33%
<b>Razem</b>	-	<b>11 276 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>15 790 400</b>	<b>100,00%</b>

## Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

## 37. Zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 31.12.2023 roku
<b>1. Zobowiązania handlowe</b>	<b>9 874 623,76</b>	<b>1 962 040,02</b>
<b>2. Razem zobowiązania finansowe, w tym:</b>	<b>1 546 923,74</b>	<b>78 286,10</b>
- z tytułu leasingu	46 923,74	78 286,10
- z tytułu krótkoterminowych kredytów bankowych	1 500 000,00	0,00
- z tytułu krótkoterminowych pożyczek	0,00	0,00
<b>3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>8 244 924,87</b>	<b>1 967 450,22</b>
Zobowiązania z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych	37 191,23	255 347,05
Zaliczki na dostawy	8 200 670,44	1 712 103,17
Inne zobowiązania krótkoterminowe	7 063,20	0,00

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

## Stan na 31.12.2024

Termin płatności	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania publiczno-prawne	Zaliczki na dostawy	Inne zobowiązania krótkoterminowe
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>9 874 623,76</b>	<b>37 191,24</b>	<b>8 200 670,44</b>	<b>7 063,20</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>9 830 407,19</b>	<b>37 191,24</b>	<b>8 200 670,44</b>	<b>7 063,20</b>
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	9 031 791,72	37 191,24	8 200 670,44	7 063,20
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	996,59	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	7 000,00	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie pow. 3 lat	790 618,88	0,00	0,00	0,00
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>44 216,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
przeterminowane do 3 miesięcy	44 216,57	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

## Stan na 31.12.2023

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



Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

**38. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych**

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

Wykaz zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych w 2024 roku:

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>71 216,47</b>	<b>71 216,47</b>
2	Utworzenie rezerw	0,00	10 241,69	10 241,69
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>81 458,16</b>	<b>81 458,16</b>
	- krótkoterminowe	0,00	81 458,16	81 458,16
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00

Wykaz zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych w 2023 roku:

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

**39. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia**

Zmiany w stanie rezerw na zobowiązania w 2024 roku przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Stan na 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	288 169,14	0,00	11 575,75	180 996,30	95 597,09
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	43 940,00	39 100,00	0,00	27 940,00	55 100,00
Pozostałe rezerwy	0,00	12 000,00	0,00	0,00	12 000,00
<b>Razem</b>	<b>4 961 182,14</b>	<b>279 862,80</b>	<b>11 575,75</b>	<b>208 936,30</b>	<b>5 020 532,89</b>

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

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2022 roku w nocy dotyczącej zmian w stanie rezerw wykazano w inny sposób wartość rezerw na dzień 31.12.2022 roku wg innej klasyfikacji niż w sprawozdaniu za 2023 rok w kolumnie wg stanu na dzień 01.01.2023 roku. Kwota 71 514,79 została nieprawidłowo wykazana jako rezerwa na sprawy sporne, zaś powinna zostać wykazana jako rezerwa na rezerwę na koszty gwarancji i usterek. Dodatkowo kwota 3 920,00 została błędnie ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu na dzień 31.12.2022 w pozycji rezerwy na badanie sprawozdania finansowego zaś powinna być poprawnie wykazana w pozycji pozostałe rezerwy.

Z uwagi na nieistotność powyższych kwot oraz brak zmiany ogólnej sumy rezerw jednostka dominująca nie informowała o zmianie powyższej klasyfikacji w sprawozdaniu finansowym.

**40. Działalność w trakcie zaniechania.**

W ramach restrukturyzacji Grupy Kapitałowej, Zarząd jednostki dominującej oraz zarządy spółek zależnych zdecydowały o czasowym wycofaniu z działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego i skoncentrowanie wyłącznie na działalności deweloper-skiej oraz pozostałej, realizowanej przez spółki zależne.

**41. Zobowiązania finansowe**

**Kredyty bankowe**

Wyszczególnienie	Stan na 31 grudnia 2024 roku	Stan na 31 grudnia 2023 roku
<b>Zobowiązania finansowe, w tym:</b>	<b>4 955 644,78</b>	<b>78 286,10</b>
- długoterminowe	3 408 721,04	0,00
- krótkoterminowe	1 546 923,74	78 286,10
<b>Zobowiązania finansowe, w tym:</b>	<b>4 955 644,78</b>	<b>78 286,10</b>
- z tytułu leasingu	166 998,84	78 286,10
- z tytułu kredytów bankowych	1 500 000,00	0,00
- z tytułu pożyczek	3 288 645,94	0,00

Poniższe tabele przedstawiają zmiany poszczególnych kredytów w 2024 roku i w 2023 roku z podziałem na długoterminowe i krótkoterminowe.

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Umorzenie	Spłata kredytu	Stan na dzień 31.12.2024 roku		
					długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	Bank Spółdzielczy Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku	130063/17/KG/OB./24	0,00	0,00	0,00	1 500 000,00	1 500 000,00
Odsetki naliczone na dzień bilansowy			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU**

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

**Zestawienie kredytów z opisem zabezpieczeń**

Kredyt nr 5687088/85/K/Re/11 udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. oraz kredyt nr U0002480767613 udzielony przez Alior Bank S.A. zostały spłacone w 2023 roku.

Kredyt na dzień 31 grudnia 2024 roku wynika z umowy zawartej z Bankiem Spółdzielczym Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku, umowa nr 130063/17/KG/OB./24 – nieodnawialny kredyt obrotowy, zawarty z Interbud Construction Spółka z o.o. w Lublinie.

Umowa została zawarta na okres 24 miesięcy, termin spłaty ustalono na dzień 31.12.2025 roku, kwota udzielonego kredytu: 1.500.000,00 zł, oprocentowanie: WIBOR 3m+marża 3,5 p.p.

**Zabezpieczenia:**

1. Weksel in blanco kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową
2. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz wszelkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych przez BS Ziemi Kraśnickiej
3. Hipoteka umowna do sumy 2 550 000,00 na nieruchomości wpisanej do KW LU11/00327243/1 (to jest nieruchomość należąca do Serv&Coop Sp. z o.o.) -podmiot powiązany osobowo
4. Cesja należności z ubezpieczenia w/w nieruchomości
- 5.

**Zobowiązania z tytułu leasingu**

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

<b>Zobowiązania leasingowe</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2024 roku</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2023 roku</b>
Długoterminowe	120 075,10	0,00
Krótkoterminowe	46 923,74	78 286,10
<b>Razem</b>	<b>166 998,84</b>	<b>78 286,10</b>

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

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2024-31.12.2024 roku</b>	<b>01.01.2023-31.12.2023 roku</b>
<b>Stan na początek roku</b>	<b>78 286,10</b>	<b>263 941,26</b>
Zawarcie nowych umów leasingu	249 288,63	0,00
Spłaty rat leasingowych	160 575,89	185 655,16
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>166 998,84</b>	<b>78 286,10</b>

**Pożyczki otrzymane**

Dnia 27.02.2024 jednostka zależna WPR Inwestycje Spółka z o.o. otrzymała dwie pożyczki od osób fizycznych, każda w wysokości 1.540.000,00 zł, których termin wymagalności określono na 2 lata od terminu ich udzielenia. Na dzień bilansowy pożyczki zostały wycedzone łącznie z naliczonymi na dzień bilansowy odsetkami.

**Zobowiązania finansowe wg terminu płatności na dzień 31.12.2024 roku**

<b>Termin płatności</b>	<b>Zobowiązania kredytowe</b>	<b>Zobowiązania z tytułu pożyczek</b>	<b>Zobowiązania z tytułu umów leasingu</b>
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>1 500 000,00</b>	<b>3 288 645,94</b>	<b>166 998,84</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>1 500 000,00</b>	<b>3 288 645,94</b>	<b>166 998,84</b>
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	0,00	0,00	11 380,38
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	11 565,97
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	1 500 000,00	0,00	23 977,39
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	3 288 645,94	120 075,10
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

Termin płatności	Zobowiązania kredy- towe	Zobowiązania z tytułu pożyczek	Zobowiązania z tytułu umów leasingu
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

**Zobowiązania finansowe wg terminu płatności na dzień 31.12.2023 roku**

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

**42. Pozycje warunkowe**

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN nie posiada zobowiązań warunkowych.

**43. Transakcje z podmiotami powiązanymi**

W 2024 i w 2023 roku Grupa Kapitałowa dokonywała transakcji z podmiotami powiązanymi osobowo. Transakcje z podmiotami powiązanymi kapitałowo zostały wyłączone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

**Transakcje z podmiotami powiązanymi osobowo:**

**01.01.2024 – 31.12.2024 roku**

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z ty- tułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Sp. z o.o.	7 814,80	152 270,08	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	30 795,12	105 003,58	4 095,30	13 750,00
<b>Razem podmioty powiązane osobowo</b>	<b>38 609,92</b>	<b>257 273,66</b>	<b>4 095,30</b>	<b>13 750,00</b>

**01.01.2023 – 31.12.2023**

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z ty- tułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Sp. z o.o.	7 082,80	135 160,92	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

Razem podmioty powiązane osobowo	7 082,80	135 160,92	0,00	0,00
----------------------------------	----------	------------	------	------

31.12.2024

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek
Serv&Coop Sp. z o.o.	0,00	52 796,64	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	9 225,00	28 333,07	62 047,65	0,00
<b>Razem podmioty powiązane osobowo</b>	<b>9 225,00</b>	<b>81 129,71</b>	<b>62 047,65</b>	<b>0,00</b>

31.12.2023

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

44. Koszty wynagrodzeń Zarządu jednostki dominującej i Spółek zależnych

Informacje o wynagrodzeniach i świadczeniach dla kluczowego personelu kierowniczego

Wynagrodzenia i świadczenia wypłacone lub należne osobom z kluczowego personelu kierowniczego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Za 12 miesięcy 2024 roku	Za 12 miesięcy 2023 roku
Zarząd jednostki dominującej	360 000,00	385 000,00
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	144 993,55	183 833,19
Komitet Audytu jednostki dominującej	1 500,00	2 750,00
Zarządy i Rady Nadzorcze jednostek zależnych	194 609,55	290 122,07
<b>Razem</b>	<b>701 103,10</b>	<b>861 705,26</b>

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

W roku 2024, podobnie jak w roku poprzednim jednostka dominująca oraz jednostki zależne nie zawierały żadnych transakcji z członkami Zarządów ani Rad Nadzorczych.

46. Instrumenty finansowe

Grupa posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Pożyczki udzielone długoterminowe	0,00	790 657,94	0,00	790 657,94
Pożyczki udzielone krótkoterminowe	139 627,64	0,00	139 627,64	0,00

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	464 434,41	1 032 694,37	464 434,41	1 032 694,37
Należności handlowe	16 360,18	630,82	16 360,18	630,82

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Kredyty bankowe długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Kredyty bankowe krótkoterminowe	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00	0,00
Pożyczki otrzymane długoterminowe	3 288 645,94	0,00	3 288 645,94	0,00
Pożyczki otrzymane krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	120 075,10	0,00	120 075,10	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	46 923,74	78 286,10	46 923,74	78 286,10
Zobowiązania handlowe	9 874 623,76	1 962 040,02	9 874 623,76	1 962 040,02

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

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki udzielone	64 917,94	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41 172,49	0,00	0,00
Należności handlowe	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Kredyty bankowe	0,00	136 694,03	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	208 963,41	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	11 903,57	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	3,59	0,00

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

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

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN****SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU***(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)*

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	16 611,78	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	21,04	0,00

**47. Zdarzenia po dacie bilansowej**

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

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

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

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

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

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

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

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

## Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

### SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

brutto która została zapłacona w ustalonym terminie do dnia 17 marca 2025 roku.

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

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

#### 48. Informacje o umowie z biegłym rewidentem lub firmą audytorską

W dniu 11 czerwca 2024 roku Rada Nadzorcza jednostki dominującej w drodze uchwały 16/2024 dokonała wyboru firmy audytorskiej Misters Auditor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Bukowińska 22b, 02 - 703 Warszawa. Wyboru firmy audytorskiej dokonano na okres 2024-2025. Jednostka dominująca korzystała z usług tej firmy audytorskiej w zakresie rewizji finansowej za lata 2016-2023.

Wynagrodzenie dla biegłego rewidenta w 2024 i 2023 roku przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie w zł (netto)	Rok 2024	Rok 2023
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	61 900,00	49 400,00
Wynagrodzenie za przegląd półrocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	29 800	25 300,00
Wynagrodzenie za badanie sprawozdania o wynagrodzeniach	7 000,00	4 500,00
<b>Razem</b>	<b>98 700,00</b>	<b>79 200,00</b>

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

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

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

#### 49. Sprawy sporne i sądowe

Sprawy z powództwa spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin S.A. Szczegóły w sprawie toczących się postępowań jednostka dominująca zamieściła w sprawozdaniu z działalności Zarządu Grupy Kapitałowej za 2024 rok.

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



**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU**

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1	<b>L &amp; W Future Sp. z o.o.</b> <u>Powód:</u> Rupes Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 04.2020r.  Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Przemysłu Agnieszka Bandosz.  Sygn. akt GKm 23/20	O zapłatę za faktury z tyt. umowy najmu lokali użytkowych	19.259,14	W dniu 01.04.2020 r. został skierowany wniosek o wszczęcie egzekucji na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Przemysłu, V Wydział Gospodarczy z dnia 21.11.2019 r. sygn. akt V GC 344/19 upr wraz z klauzulą wykonalności z dnia 19.02.2020 r. Komornik dokonał zajęcia rachunków bankowych. Egzekucja w toku.
2.	<b>Invest Partner Mateusz Witkowski Sp. K.</b>  <u>Powód:</u> <b>Interbud Apartments Sp. z o.o.</b>	Data wszczęcia postępowania: 2024 r.  Sygn. akt: IX GC 200/24	O zapłatę należności z tytułu solidarnej odpowiedzialności za wynagrodzenie podwykonawcy	263.015,00	Roszczenie powoda w pełni udokumentowane.  9 września 2024 zapadł wyrok zaoczny zasądający na korzyść powoda wnioskowaną kwotę wraz z odsetkami i kosztami.  Wszczęto egzekucję komorniczą.

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1.	<b>Waldemar Kabała Waled</b>  <u>Pozwany:</u> „INTERBUD LUBLIN” SA	Data wszczęcia postępowania: 2014r.  Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 540/14	O zapłatę za usługi budowlane, przy ul. Re-laksowej 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 SA posiada utworzoną rezerwę na ewentualne zobowiązanie w związku z roszczeniem powoda.
2.	<b>Wspólnota Mieszkaniowa Duni-kowskiego 21,</b> <u>Pozwany:</u>	Data wszczęcia postępowania: 2023  Sygn. akt VIII GC 1674/23	O zapłatę należności z tytułu opłaty eksploatacyjnej lokalu	10.396,00	Wyrok z dnia 18.06.2024 zasądający odsetki od 11.04.2020 r. do 06.02.2024 r. oraz koszty postępowania w wysokości 4367,00 zł.  Wyrok został wykonany.

**Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2024 ROKU**

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
	„Interbud Apartments Sp. z o.o.”				

**50. Pozostałe informacje**

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

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawił Zarząd jednostki dominującej INTERBUD-LUBLIN SA.

Lublin, dnia 4 kwietnia 2025 roku

**Tomasz Grodzki**  
Prezes Zarządu

**Sylwester Bogacki**  
Członek Zarządu

**Paulina Kowalczyk**  
osoba której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych