



GRUPA KAPITAŁOWA INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2025 ROKU**

Lublin, dnia 14 kwietnia 2026 roku

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 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	11
5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	11
6. Wskazanie czynników i zdarzeń mających wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe	11
7. Oświadczenie o zgodności, podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	12
8. Założenie kontynuowania działalności	12
9. Zakres i metoda konsolidacji	15
10. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości	15
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	16
Aktywa finansowe	16
Zmiany zasad rachunkowości, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich	20
11. Obszary szacunków	21
12. Sezonowość działalności	22
13. Nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie 1 stycznia 2025 roku	22
14. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	22
15. Wpływ zmian klimatu	23
16. Informacje dotyczące segmentów działalności	23
17. Przychody ze sprzedaży	24
18. Koszty działalności operacyjnej	24
19. Pozostałe przychody operacyjne	25
20. Przychody finansowe	25
21. Pozostałe koszty operacyjne	25
22. Koszty finansowe	26
23. Podatek dochodowy	26
24. Rzeczowe aktywa trwałe i aktywa przeznaczone do sprzedaży	27
25. Wartości niematerialne	28
26. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	29
27. Nieruchomości inwestycyjne	29
28. Udzielone pożyczki	30
29. Udziały i akcje	31
30. Należności handlowe oraz pozostałe należności	31
31. Zapasy	32
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	38
34. Zarządzanie kapitałem	39
35. Kapitał własny	40
36. Zobowiązania krótkoterminowe	41
37. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	42
38. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	43
39. Działalność w trakcie zaniechania	44
40. Zobowiązania finansowe	44
Zobowiązania z tytułu leasingu	45
Kredyty bankowe	45
Wyemitowane obligacje	46
Pożyczki otrzymane	48
41. Pozycje warunkowe	49
42. Transakcje z podmiotami powiązanymi	49
43. Koszty wynagrodzeń Zarządu jednostki dominującej i Spółek zależnych	49
44. Informacje o transakcjach z udziałem Członków Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej i jednostek zależnych	50
45. Instrumenty finansowe	50

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU**

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

46.	Zdarzenia po dacie bilansowej	51
47.	Informacje o umowie z biegłym rewidentem lub firmą audytorską	51
48.	Sprawy sporne i sądowe	52

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	Nr noty	12 miesięcy zakończonych 31.12.2025 roku	12 miesięcy zakończonych 31.12.2024 roku
Działalność kontynuowana			
Przychody netto ze sprzedaży	17	20 019 853,52	1 968 713,78
Koszty działalności operacyjnej	18	18 193 600,63	1 613 380,82
Zysk/strata brutto ze sprzedaży		1 826 252,89	355 332,96
Pozostałe przychody operacyjne	19	341 134,41	600 394,51
Koszty zarządu	18	3 601 799,58	3 612 811,39
Koszty sprzedaży	18	644 162,34	190 071,00
Pozostałe koszty operacyjne	21	1 117 173,23	806 553,48
Zysk/strata z działalności operacyjnej		-3 195 747,85	-3 653 708,40
Zysk/strata ze zbycia udziałów w jednostkach zależnych		-264 032,55	767 375,70
Przychody finansowe	20	171 915,53	106 871,92
Koszty finansowe	22	1 313 558,03	430 436,39
Odpis wartości firmy		0,00	0,00
Zysk/strata przed opodatkowaniem		-4 601 422,90	-3 209 897,17
Podatek dochodowy	23	34 881,67	-222 707,84
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadające:		-4 636 304,57	-2 987 189,33
Właścicielom podmiotu dominującego		-4 403 740,23	-2 604 995,86
Udziałowcom niekontrolującym		-232 564,34	-382 193,47
Działalność niekontynuowana			
Zysk/strata netto z działalności niekontynuowanej		0,00	0,00
Zysk/strata netto roku obrotowego		-4 636 304,57	-2 987 189,33
Właścicielom podmiotu dominującego		-4 403 740,23	-2 604 995,86
Udziałowcom niekontrolującym		-232 564,34	-382 193,47

Zysk/strata netto na jedną akcję

Zysk/strata netto na jedną akcję		-0,41	-0,29
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej		-0,41	-0,29
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej		0,00	0,00
Rozwodniony zysk/strata netto na jedną akcję		-0,41	-0,29
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej		-0,41	-0,29
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej		0,00	0,00

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU**

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

		12 miesięcy zakończonych 31.12.2025 roku	12 miesięcy zakończone 31.12.2024 roku
Zysk/strata netto roku obrotowego		-4 636 304,57	-2 987 189,33
Inne całkowite dochody podlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy		0,00	0,00
Inne całkowite dochody nie podlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy		0,00	0,00
Razem inne całkowite dochody po opodatkowaniu		0,00	0,00
Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem przypadające:		-4 636 304,57	-2 987 189,33
Właścicielom podmiotu dominującego		-4 403 740,23	-2 604 995,86
Udziałowcom niekontrolującym		-232 564,34	-382 193,47

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2025 roku	Stan na 31.12.2024 roku
AKTYWA TRWAŁE		1 676 382,18	1 465 130,55
Rzeczowe aktywa trwałe	24	438 026,50	383 904,78
Wartości niematerialne	25	0,00	0,00
Wartość firmy	-	0,00	0,00
Nieruchomości inwestycyjne	27	400 076,84	242 611,84
Udziały i akcje	29	0,00	30 000,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	28	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23	838 278,84	808 613,93
AKTYWA OBROTOWE		54 802 683,30	38 582 172,68
AKTYWA OBROTOWE INNE NIŻ AKTYWA PRZENACZONE DO SPRZEDAŻY		54 802 683,30	38 582 172,68
Zapasy	31	41 997 778,35	36 027 757,72
Należności handlowe	30	119 007,77	16 360,18
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	26 806,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	0,00	0,00
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	28	484 906,89	1 933 992,73
Pozostałe należności	30	3 040 093,13	139 627,64
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	32	9 134 091,16	464 434,41
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	24	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		56 479 065,48	40 047 303,23

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU

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

PASYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2025 roku	Stan na 31.12.2024 roku
KAPITAŁ WŁASNY		9 977 922,15	11 816 694,17
KAPITAŁ WŁASNY PRZYPADAJĄCY JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ		9 717 523,10	12 941 263,33
Kapitał podstawowy	36	1 127 600,00	1 027 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	36	35 227 664,90	32 827 664,90
Zyski zatrzymane	36	-26 637 741,80	-20 914 001,57
Udziały niekontrolujące		260 399,05	-1 124 569,16
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		46 501 143,33	28 230 609,06
Zobowiązania długoterminowe		35 181 741,07	3 462 145,64
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	38	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	41	128 306,75	120 075,10
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	41	15 351 285,15	3 288 645,94
Zobowiązania z tytułu obligacji	41	19 647 100,00	0,00
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23	55 049,17	53 424,60
Zobowiązania krótkoterminowe		11 319 402,26	24 768 463,42
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży		11 319 402,26	24 768 463,42
Zobowiązania handlowe	37	4 903 181,24	9 874 623,76
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	41	86 701,41	46 923,74
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	41	0,00	1 500 000,00
Zobowiązania z tytułu obligacji	41	59 240,15	0,00
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	37	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	37	954 854,90	8 244 924,87
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	38	124 949,19	81 458,16
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	39	5 190 475,37	5 020 532,89
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży		0,00	0,00
SUMA PASYWÓW		56 479 065,48	40 047 303,23

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	12 miesięcy zakończone 31.12.2025 roku	12 miesięcy zakończone 31.12.2024 roku
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-22 159 044,80	-10 606 283,06
Zysk przed opodatkowaniem	-4 601 422,90	-3 209 897,17
Korekty	-17 467 893,90	-7 396 385,89
Amortyzacja	108 852,23	138 942,04
Odpis wartości firmy	0,00	0,00
Przychody odsetkowe	-16 971,65	-33 969,70
Koszty odsetkowe	797 289,26	357 243,54
Wynik z działalności inwestycyjnej	262 468,60	-885 290,88
Zmiana stanu rezerw	213 433,51	69 592,44
Zmiana stanu zapasów	-5 335 899,37	-19 719 700,12
Zmiana stanu należności	-1 235 553,99	-1 513 244,11
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-12 261 512,49	14 190 040,90
Inne korekty	0,00	0,00
Zapłacony podatek dochodowy (zwrot), zaliczony do działalności operacyjnej	-89 728,00	0,00
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-403 336,66	872 196,59
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0,00	200 975,61
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych	0,00	25 000,00
Splata udzielonych pożyczek	0,00	745 000,00
Odsetki otrzymane	77 941,35	0,00
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-500,00	-5 000,00
Wydatki na nabycie środków trwałych	-10 228,01	-33 779,02
Udzielenie pożyczek	-470 550,00	-60 000,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	31 232 038,21	9 165 826,51
Wpływy z wydania akcji	2 529 000,00	4 895 000,00
Kredyty i pożyczki udzielone	11 575 000,00	4 580 000,00
Wyemitowane obligacje	19 647 100,00	0,00
Splaty kredytów i pożyczek	-1 500 000,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-104 736,62	-160 575,89
Odsetki zapłacone	-914 325,17	-148 597,60
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed wpływem różnic kursowych)	8 669 656,75	-568 259,96
zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	8 669 656,75	-568 259,96
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	464 434,41	1 032 694,37
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	9 134 091,16	464 434,41

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 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 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

	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 2025 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
Zmiany kapitału własnego	100 000,00	2 400 000,00	-5 723 740,23	-3 223 740,23	1 384 968,21	-1 838 772,02
Podwyższenia kapitału	100 000,00	2 400 000,00	0,00	2 500 000,00	0,00	2 500 000,00
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	-4 403 740,23	-4 403 740,23	-232 564,34	-4 636 304,57
Wynik netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	0,00	0,00	-4 403 740,23	-4 403 740,23	-232 564,34	-4 636 304,57
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany w Grupie Kapitałowej	0,00	0,00	-1 320 000,00	-1 320 000,00	1 617 532,55	297 532,55
Stan na dzień 31 grudnia 2025 roku	1 127 600,00	35 227 664,90	-26 637 741,80	9 717 523,10	260 399,05	9 977 922,15

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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Lublinie przejęta przez Emitenta w dniu 14 maja 2012 roku. Przedmiotem jej działalności jest budowa budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 950.000,00 zł.
- 2) **INTERBUD-APARTMENTS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Lublinie, której przedmiotem działalności jest działalność deweloperska. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.305.000,00 zł
- 3) **INTERBUD-CONSTRUCTION Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Lublinie, której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 4.243.750,00zł.
- 4) **Apartments Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Lublinie, utworzona na mocy aktu notarialnego w dniu 24 lipca 2020 roku. Właścicielami Spółki są w równych kwotach Interbud - Apartments Sp. z o. o. oraz Interbud Lublin S.A. Przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.000,00 zł.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2025 ROKU

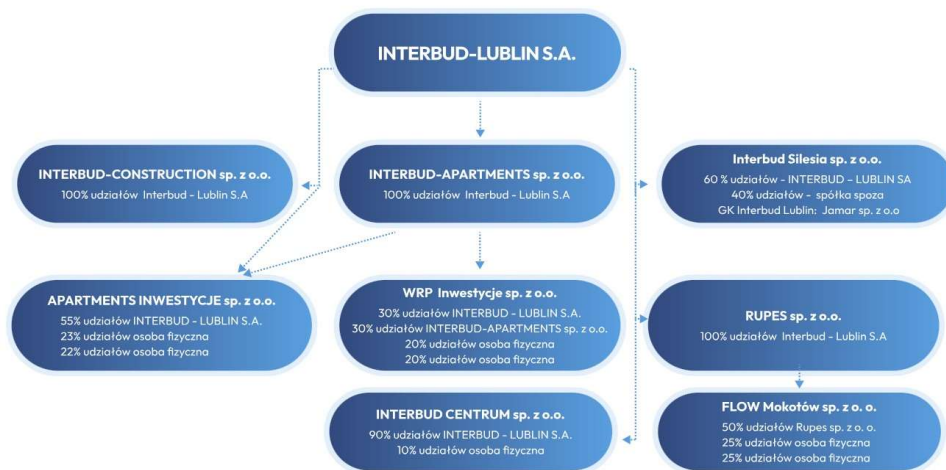
(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

- 5) **WRP Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Lublinie, utworzona w dniu 30 lipca 2020 roku. Właścicielami Spółki są Interbud Apartments Sp. z o.o. (60% udziałów) oraz osoby fizyczne (40% udziałów). Przedmiotem działalności Spółki jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieskalnych. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50.000,00 zł.
- 6) **Interbud Centrum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Lublinie, 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. Przedmiotem działalności Spółki jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieskalnych. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50.000 zł.
- 7) **Flow Mokotów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Lublinie, utworzona na mocy aktu notarialnego w dniu 17 lutego 2025 roku przez Rupes Sp. z o.o. oraz osoby fizyczne. Założyciele posiadają odpowiednio 50% i 50% udziałów w kapitale Spółki. Przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieskalnych. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10 000 zł.
- 8) **Interbud Silesia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Lublinie**, utworzona w dniu 17 lipca 2025 roku. Właścicielami Spółki są Interbud Lublin S.A. (60 % udziałów) oraz podmiot zewnętrzny (40% udziałów). Przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieskalnych. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10 000 zł.

Nazwa spółki	Udział bezpośredni i pośredni w kapitale podstawowym na dzień 31.12.2025 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.	55,00%	bezpośrednio
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	60,00%	pośrednio
Interbud Centrum Spółka z o.o.	90,00%	bezpośrednio
Flow Mokotów Spółka z o.o.	50,00%	pośrednio
Interbud Silesia Spółka z o.o.	60,00%	pośrednio

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

Zależności zachodzące pomiędzy podmiotami tworzącymi Grupę Kapitałową przedstawia poniższy rysunek.



Skład Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej Zarząd

Na dzień 1 stycznia 2025 roku skład Zarządu „INTERBUD-LUBLIN” SA przedstawiał się następująco:

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

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

Rada Nadzorcza

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

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie jednostki dominującej, obradujące w dniu 22 maja 2025 roku powołało z dniem 22 maja 2025 r. Członków Rady Nadzorczej Spółki na nową pięcioletnią kadencję następujące osoby:

Na dzień 31 grudnia 2025 roku skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

- Robert Zajkowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Biernatowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Tomasz Wołowicz – Członek Rady Nadzorczej
- Joanna Bartkowiak – Członek Rady Nadzorczej
- Kamil Majewski – Członek Rady Nadzorczej

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

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Jednostki dominującej w dniu 14 kwietnia 2026 roku.

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

Sytuacja związana z inwazją Federacji Rosyjskiej na Ukrainę oraz konfliktem zbrojnym na Bliskim Wschodzie.

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.

Napięcia geopolityczne oraz konflikty zbrojne na Bliskim Wschodzie stanowią czynnik wpływający na globalną sytuację gospodarczą, w tym w szczególności na poziom cen surowców energetycznych oraz stabilność rynków finansowych. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego działalność Grupy Kapitałowej, skoncentrowana na rynku deweloperskim w Polsce, nie jest bezpośrednio narażona na skutki tych zdarzeń.

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.

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

6. 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 2025 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 2025, 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.

7. Założenie kontynuowania działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 i na dzień 31 grudnia 2025 roku zostało przygotowane przy założeniu, iż Grupa Kapitałowa Interbud będzie kontynuowała działalność w dającej przewidzieć się przyszłości, obejmującej okres co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Informacja o planowanych inwestycjach.

W ramach prowadzonej działalności w najbliższych latach Grupa Kapitałowa zamierza koncentrować się na działalności deweloperskiej i uruchamiać kolejne projekty inwestycyjne. Grupa zamierza realizować wszystkie inwestycje na terenie Polski i w najbliższym czasie nie planuje ekspansji na rynki zagraniczne.

Interbud Construction Sp. z o.o. w roku 2025 roku zakończył realizację projektu Osiedle Lotników etap 3. przy ul. Rokickiego w Lublinie. Inwestycja składała się z jednego budynku wielorodzinnego. Projekt zakładał wybudowanie 35 lokali mieszkalnych (1548 m² PUM) i 2 lokali usługowych (339m² PUU). Spółka z dniem 29 sierpnia 2025 r. uzyskała pozwolenie na użytkowanie nieruchomości i do końca roku 2025 przeniosła własność wszystkich mieszkań i lokali na nabywców, rozpoznając tym samym przychód ze sprzedaży.

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

Apartments Inwestycje zawarła przedwstępną umowę zakupu nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi, położonych w centrum Lublina o łącznej powierzchni ok. 0,12 ha za cenę ok. 5,1 mln zł netto. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, spółka do 31 stycznia 2026 r. wpłaciła w transzach łącznie kwotę ok. 1,1 mln zł tytułem zadatku i zaliczki, a umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, nie później niż do dnia 31 lipca 2026 r. Na tej nieruchomości Apartments Inwestycje ma zamiar prowadzić inwestycję mieszkaniowo – usługową o łącznej powierzchni ok. 2700 m² (PUM + PUU). W grudniu Spółka złożyła 2025r. wniosek o pozwolenie na budowę, który jest w trakcie procedowania.

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

WRP Inwestycje Sp. z o.o. prowadzi projekt o nazwie „Zielony Felin” zakładający w pierwszym etapie budowę 2 budynków wielorodzinnych, w ramach których powstaną 143 lokale mieszkalne (ponad 6235m² PUM) (Etap 1). W dniu 23 stycznia 2025 r. Spółka WRP Inwestycje uzyskała decyzję pozwolenia na budowę W dniu 14.02.2025 r. pozwolenie na budowę otrzymało status ostatecznego. Spółka w miesiącu czerwcu rozpoczęła proces budowlany. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania spółka ma zakończony .2 etap (z 9 założonych) realizacji budowy, zgodnie z przyjętym projektem informacyjnym dla niniejszej inwestycji. Spółka, na dzień publikacji raportu, posiada podpisanych 47 umów deweloperskich (ponad 29% sprzedaży) oraz 5 umów rezerwacyjnych, które powinny zostać przeniesione na umowy deweloperskie w ciągu najbliższych dwóch miesięcy.

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

Projekt w etapie 1 i 2 będzie realizowany przez WRP Inwestycje Sp. z o.o., pozostałe etapy będą realizowane przez Interbud Construction Sp. z o.o.. WRP Inwestycje Sp. z o.o. posiada zabezpieczone 100% nieruchomości pod realizację etapu 1. i 2. Do pozostałych etapów

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

Grupa posiada zabezpieczone ponad 68% gruntów. Realizacja etapu 2. rozpocznie się w drugiej połowie 2026 roku. Etap 3. i 4. spółka planuje rozpocząć z końcem 2027 r., a etap 5. i 6. na przełomie 2028 i 2029 roku.

Rupes Sp. z o.o. przygotowuje projekt deweloperski w Warszawie. Spółka złożyła wniosek o pozwolenie na budowę i zakłada uzyskać ostateczne pozwolenie na budowę na przełomie maja / czerwca 2026 roku. Proces budowlany rozpocznie się w III kwartale 2026 r. W ramach projektu planowane jest 19 lokali mieszkalnych (ponad 1160 m² PUM). Rupes dokonała zakupu nieruchomości z dniem 31.12.2024 r. Rupes założyła na potrzeby realizacji inwestycji podmiot Flow Mokotów sp. z o.o. do której to została sprzedana nieruchomość pod realizację projektu. Rupes posiada 50% udziałów we Flow Mokotów Sp. z o.o. pozostałą część posiadają inwestorzy prywatni, którzy zobowiązali się dostarczyć środki finansowe na potrzeby realizacji planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego.

W dniu 1 sierpnia 2025 r. dla Interbud - Lublin S.A. zostało wydane pozwolenie na budowę projektu deweloperskiego budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Relaksowej w Lublinie, z dniem 24 października 2025 r. pozwolenie uzyskało status ostatecznego. Niestety w wyniku zaskarżenia decyzji pozwolenia, decyzja została cofnięta przez Wojewódzki Sąd Administracyjny. Spółka weryfikuje zasadność wyroku i zakłada ponowienie procedury uzyskania pozwolenia na budowę lub wystąpienie o Kasację Wyroku. W ramach inwestycji powinno powstać ok. 58 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni (PUM) ponad 2397m². Przychody i koszty z tego projektu Spółka zakłada rozpoznać w 2028 roku.

Interbud Centrum Sp. z o.o. podpisała umowę przedwstępną zakupu nieruchomości w Łodzi. W dniu 8 sierpnia 2025 r. zostało wydane pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze z wbudowanym garażem wraz z infrastrukturą techniczną na nieruchomości położonej przy ul. Pomorskiej 9 w Łodzi. Pozwolenie na dzień 14.10.2025 r. miało status ostatecznego. Według przygotowanej dokumentacji budowlanej spółka zakłada zrealizować budowę Inwestycji o nazwie handlowej Przy Placu Wolności by BBBHouse, w ramach której planowane jest 55 lokali mieszkalnych o planowanej powierzchni 2238m² PUM i lokal usługowy o powierzchni 189m² PUU. Proces budowlany spółka planuje rozpocząć w II kwartale 2026 r. Przychody i koszty z realizacji niniejszej inwestycji spółka zakłada rozpoznać na przełomie 2027/2028 roku. Na dzień sprawozdawczy Spółka posiada podpisane 5 umów deweloperskich na lokale mieszkalne.

W roku 2025 Grupa Kapitałowa planuje złożyć także dokumentację do pozwolenia na budowę dla kolejnej inwestycji w Lublinie, dla której posiada już własność nieruchomości i w ramach której zamierza wybudować budynek wielorodzinny o łącznej powierzchni (PUM i PUU) ok. 3700m² w dzielnicy Kalinowszczyzna. Uzyskanie pozwolenia na budowę dla tej nieruchomości jest przewidywane w II półroczu 2026 r. Rozpoznanie przychodów i kosztów nastąpiłoby do końca 2028 r.

Grupa Kapitałowa zakłada również rozpocząć działanie na rynku katowickim. W dniu 27 sierpnia 2025 r., Spółka zależna Interbud Silesia Sp. z o.o. (emitent posiada 60% udziałów) zawarła przedwstępną umowę zakupu nieruchomości gruntowych w Katowicach o łącznej powierzchni ok. 3,9 ha za cenę 10 mln zł netto. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta m.in. po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę budynków o powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM) w przedziale 11.000m² do 13.000m², nie później niż do dnia 27 sierpnia 2026 r. Spółka zakłada realizację inwestycji w Katowicach przeprowadzić w etapach i rozpoznanie przychodów z omawianej inwestycji nastąpiłoby w latach 2028-2030.

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

Działania podjęte w celu zabezpieczenia finansowania środków na inwestycje

W celu zagwarantowania środków na poczet zakupów nowych nieruchomości, jak i przygotowania dokumentacji dla przygotowywanych pozwoleń na budowę, Emitent w roku 2025 dokonał podwyższenia kapitału oraz emisji dwóch serii Obligacji.

W dniu 1 kwietnia 2025 r., Interbud Lublin SA dokonała subskrypcji prywatnej, objętej przez jeden podmiot, 1.000.000,00 akcji zwykłych na okaziciela serii G. Akcje serii G zostały objęte w zamian za wkład pieniężny wynoszący 2,5 zł za jedną akcję, tj. 2,5 mln zł. W ramach kapitału docelowego pozostało jeszcze do dyspozycji 1.000.000 akcji i zgodnie z przyjętym terminem jego uzupełnienia do końca listopada 2026 r., planuje przeprowadzić jedną emisję na poczet pokrycia zapotrzebowania na kapitał inwestycyjny.

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

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

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

Dla celów prowadzenia i finansowania inwestycji deweloperskiej Zielony Felin etap 1, spółka zależna WRP Inwestycje podpisała w dniu 31 października 2025 r. z Bankiem Ochrony Środowiska S.A z siedzibą w Warszawie dwie umowy kredytowe na łączną kwotę 27,5 mln zł z przeznaczeniem na prowadzenie ww. Inwestycji. Umowy kredytowe przewidują okres spłaty zadłużenia do dnia 31.05.2027 r. Oprocentowanie kredytu zostało ustalone na poziomie WIBOR 3M powiększone o marżę Banku. Informacja na ten temat została przekazana raportem bieżącym nr 41/2025.

Założenia do płynności bieżącej

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

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

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

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

Potencjalne niepewności oraz zagrożenia

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

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

Grupa Kapitałowa rozpoznaje przychody i koszty w momencie oddania do użytkowania danej inwestycji oraz przeniesienia praw własności lokalów na klientów co odbywa się w cyklach, na które z kolei rzutują uwarunkowania gospodarcze i prawne. Taka sytuacja powoduje, że nie w każdym z przyszłych okresów sprawozdawczych mogą wystąpić bieżące dodatnie przepływy pieniężne w związku z czym bieżące koszty pokrywane będą ze środków pochodzących nie z bieżącej działalności a opisanych powyżej środków skumulowanych w Grupie w tym środków z opisanych zdarzeń jednorazowych, z emisji papierów wartościowych lub środków dłużnych.

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

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

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

Opis metodologii zarządzania ryzykiem płynności został szczegółowo opisany w nocie 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. W ocenie Zarządu jednostki dominującej potencjalne ryzyka na dzień publikacji niniejszego sprawozdania pozostają bez wpływu na sytuację Grupy Kapitałowej i nie wymagają dodatkowych ujawnień w niniejszym sprawozdaniu.

Grupa Kapitałowa zamierza uruchamiać kolejne projekty deweloperskie w odstępach czasowych, aby racjonalnie wprowadzać nowe produkty do oferty sprzedażowej i wyrównać cykl osiągniętych przychodów w nadchodzących latach 2026-2028.

8. 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 2025 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.

9. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

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

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

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

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

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

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

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

- | | |
|---------------------------|------------------|
| • budynki | od 2,5 % do 10 % |
| • 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 zmiany szacunków perspektywne.

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.

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

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 nocie nr 45

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 35.

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 36. Okresy wymagalności zobowiązań prezentuje nota nr 37.

Zobowiązania warunkowe

Zobowiązanie warunkowe jest:

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

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

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 40.

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

Informacje liczbowe w zakresie zmian i stanu rezerw zamieszczono w nocie 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 spełniania) 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 2024 i 2025 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,
- 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.

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

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

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

Odwroćenie straty z tytułu utraty wartości instrumentów finansowych

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

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

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

Podatek dochodowy

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

- kwot związanych z pozycjami rozliczającymi 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 możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzania kompensat ujmowanych kwot oraz dotyczą podatku dochodowego nałożonego przez tę samą władzę podatkową na tego samego podatnika.

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

W zakresie dotyczącym operacji rozliczających 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.

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

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 nie-uwzględnionych w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu prezentuje w działalności operacyjnej.

10. 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 dotyczących 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 2025 roku i 31 grudnia 2024 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 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.

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.

11. 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.

12. Nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie 1 stycznia 2025 roku

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

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

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

Zmieniony standard oraz interpretacja, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2025 roku, nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

13. 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 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.

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

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.

14. 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 2025 roku koncentrował się bardziej na ocenie zagrożeń i szans związanych ze zmianami klimatycznymi. Ze względu na brak energochłonnych linii produkcyjnych istotność kwestii klimatycznych jest dość ograniczona.

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.

15. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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

Wyszczególnienie	Segment deweloperski	Sprzedaż nieruchomości	Zarządzanie nieruchomościami i inne usługi
Interbud-Lublin SA	TAK	TAK	
Interbud-Construction Sp. z o.o.	TAK		
Interbud-Apartments Sp. z o.o.	TAK		
Rupes Sp. z o.o.	TAK	TAK	TAK
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	TAK		
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	TAK		
Interbud Centrum Spółka z o.o.	TAK		
Flow Mokotów Spółka z o.o.	TAK		
Interbud Silesia Spółka z o.o.	TAK		

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU

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

Podstawowy zakres działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin skupia się wokół branży deweloperskiej. W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku żadna ze spółek Grupy nie prowadziła działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego.

Segment	Deweloperski		Pozostałe	
Za okres	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Przychody ze sprzedaży	16 252 732,03	255 192,60	124 019,29	47 631,42
Koszty wytworzenia	16 263 936,52	176 374,82	36 732,05	0,00
Wynik segmentu	-11 204,49	78 817,78	87 287,24	47 631,42

Segment	Sprzedaż towarów		Razem	
Za okres	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Przychody ze sprzedaży	3 643 102,20	1 665 889,76	20 019 853,52	1 968 713,78
Koszty wytworzenia/wartość sprzedanych towarów	1 892 932,06	1 437 006,00	18 193 600,63	1 613 380,82
Wynik segmentu	1 750 170,14	228 883,76	1 826 252,89	355 332,96

16. Przychody ze sprzedaży

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku
Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	16 252 732,03	255 192,60
Przychody ze sprzedaży towarów	3 643 102,20	1 665 889,76
Przychody ze sprzedaży usług	124 019,29	47 631,42
Razem przychody ze sprzedaży	20 019 853,52	1 968 713,78

17. Koszty działalności operacyjnej

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku
Amortyzacja	108 852,23	138 942,04
Wynagrodzenia	1 856 567,83	1 640 217,97
Ubezpieczenia społeczne i inne koszty pracownicze	198 274,70	174 204,07
Zużycie materiałów i energii	17 642 443,75	192 439,69
Opłaty i podatki	328 352,48	162 172,51
Usługi obce	13 555 212,00	11 057 853,98
Inne koszty operacyjne	618 841,95	152 784,93
Wartość sprzedanych towarów	9 454 523,48	1 437 006,00
Razem	43 763 068,42	14 955 621,19
Zmiana stanu produktów	20 618 838,06	4 799 450,86
Obroty wewnętrzne	704 667,80	-18 772,50
Koszt własny sprzedanych produktów	22 439 562,56	5 416 263,21
Koszty zarządu	3 601 799,59	3 612 811,39
Koszty sprzedaży	644 162,34	190 071,00
Koszty działalności operacyjnej	18 193 600,63	1 613 380,82
w tym: działalność niekontynuowana	0,00	0,00

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU

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

18. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku
Zysk ze zbycia majątku trwałego i wyposażenia	0,00	167 915,18
Zyski z tytułu umorzenia części zobowiązań objętych postępowaniem układowym	0,00	0,00
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	157 465,00	17,50
Rozwiązanie rezerw	0,00	105 166,38
Pozostałe	183 669,41	327 295,45
Razem pozostałe przychody operacyjne	341 134,41	600 394,51

19. Przychody finansowe

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2025 roku	Okres zakończony 31.12.2024 roku
Odsetki w tym:	98 982,01	106 870,76
- odsetki od pożyczek	16 971,65	65 698,27
- odsetki od lokat i rachunku bieżącego	82 010,36	41 172,49
- odsetki naliczone kontrahentom	0,00	0,00
Rozwiązane odpisy aktualizujące pożyczki	61 886,17	0,00
Pozostałe przychody finansowe	11 047,35	1,16
Razem przychody finansowe	171 915,53	106 871,92

20. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2025 roku	Okres zakończony 31.12.2024 roku
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00
Naliczone kary	0,00	0,00
Opłaty skarbowe, koszty egzekucyjne i procesowe	43 923,75	8 454,93
Aktualizacja aktywów niefinansowych, w tym:	996 628,34	435 866,84
- odpisy aktualizujące należności	13 440,00	68 373,11
- odpisy aktualizujące zapasy	983 188,34	367 493,73
Koszty zawartych porozumień	0,00	0,00
Rezerwy na roszczenia i sprawy sądowe	63 403,69	228 763,38
Usterki	0,00	0,00
Pozostałe	13 217,44	133 468,33
Razem pozostałe koszty operacyjne	1 117 173,23	806 553,48

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU

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

21. Koszty finansowe

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2025 roku	Okres zakończony 31.12.2024 roku
Odsetki i prowizje, w tym:	806 613,24	359 813,78
od kredytów bankowych	67 356,96	136 694,03
od obligacji	714 971,88	0,00
od leasingu	14 960,42	11 903,57
wobec kontrahentów	452,28	3,59
od pożyczek	0,00	208 963,41
pozostałe, w tym budżetowe	8 871,70	2 249,18
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym	64 662,41	30 194,42
Odpisy aktualizujące udziały w jednostkach zależnych	86 600,00	0,00
Koszty emisji akcji	116 664,71	0,00
Koszty emisji obligacji	133 498,66	0,00
Pozostałe koszty finansowe	105 519,01	40 428,19
Razem koszty finansowe	1 313 558,03	530 436,39

22. Podatek dochodowy

Zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce stawka podatkowa obowiązująca w latach 2025 i 2024 wynosi 19%. Elementy podatku dochodowego przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2025 roku	Okres zakończony 31.12.2024 roku
Podatek dochodowy bieżący	62 922,00	0,00
Podatek odroczony	-28 040,33	-222 707,84
Razem	34 881,67	-222 707,84

Spółka Apartments Inwestycje Sp. z o.o. ustaliła za 2025 rok podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 62 922,00 zł. W pozostałych Spółkach tworzących Grupę Kapitałową nie wystąpiły okoliczności powodujące konieczność naliczenia podatku dochodowego od osób prawnych.

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:

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2025 roku	Podatek odroczony na 31.12.2025 roku	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2024 roku	Podatek odroczony na 31.12.2024 roku
Aktywa na odroczony podatek	4 411 989,02	838 278,87	4 243 854,01	808 613,93
Rezerwa na badanie sprawozdania	84 900,00	16 131,00	55 100,00	10 469,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	124 949,19	23 740,37	81 458,16	15 477,07
Rezerwy na zobowiązania	476 502,37	90 536,92	95 597,09	18 164,89
Odpisy aktualizujące aktywa	0,00	0,00	19 320,00	3 671,00
Odsetki od pożyczek	208 645,94	39 642,14	208 645,94	39 642,73
Zobowiązania z tytułu leasingu	215 008,16	40 851,56	166 998,84	31 729,78
Zapasy	3 242 743,21	616 121,23	3 616 733,98	687 179,47
Wycena obligacji	59 240,15	11 255,64	0,00	0,00
Pozostałe	0,00	0,00	12 000,00	2 280,00
Rezerwy na odroczony podatek	289 970,43	55 049,17	281 180,00	53 424,60
Środki trwałe w leasingu	275 599,92	52 321,38	201 552,45	38 294,97
Odsetki od pożyczek	14 370,56	2 727,79	79 627,55	15 129,63
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU

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

Zmiany stanu aktywów i rezerw, ujęte w wyniku finansowym za lata 2025 i 2024 przedstawiają poniższe tabele:

Wyszczególnienie	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	Zmiana 01.01.2025-31.12.2025 roku
Aktywa na odroczony podatek	838 278,84	808 613,92	-29 664,90
Rezerwa na podatek odroczony	55 049,17	53 424,60	1 624,57
Razem podatek odroczony			-28 040,33
Podatek bieżący			62 922,00
Razem podatek dochodowy			34 881,67

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			-222 707,85
Podatek bieżący			0,00
Razem podatek dochodowy			-222 707,85

23. Rzeczowe aktywa trwałe i aktywa przeznaczone do sprzedaży

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

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	266 110,97	74 501,75	414 725,62	62 392,74	0,00	817 731,08
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	10 228,01	152 745,94	0,00	0,00	162 973,95
-	Zakup	0,00	0,00	10 228,01	152 745,94	0,00	0,00	162 973,95
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	6 103,95	0,00	11 450,00	0,00	17 553,95
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	6 103,95	0,00	11 450,00	0,00	17 553,95
-	przyjęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na dzień 31.12.2025 roku	0,00	266 110,97	78 625,81	567 471,56	50 942,74	0,00	963 151,08
Umorzenie								
5	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	87 124,50	74 501,75	213 173,17	59 026,88	0,00	433 826,30
6	Zwiększenia:	0,00	27 174,07	511,40	78 922,86	2 243,90	0,00	108 852,23
-	amortyzacja za okres	0,00	27 174,07	511,40	78 922,86	2 243,90	0,00	108 852,23
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	6 103,95	0,00	11 450,00	0,00	17 553,95
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	6 103,95	0,00	11 450,00	0,00	17 553,95
8	Stan na dzień 31.12.2025 roku	0,00	114 298,57	68 909,20	292 096,03	49 820,78	0,00	525 124,58
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na dzień 31.12.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto								
11	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	178 986,47	0,00	201 552,45	3 365,86	0,00	383 904,78
12	Stan na dzień 31.12.2025 roku	0,00	151 812,40	9 716,61	275 375,53	1 121,96	0,00	438 026,50

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU

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

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

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na 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
4	Zmiany za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 roku	0,00	266 110,97	74 501,75	742 653,55	62 392,74	0,00	1 145 659,01
Umorzenie								
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
8	Zmiany za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 roku	0,00	87 124,50	74 501,75	541 101,10	59 026,88	0,00	761 754,23
Odpisy aktualizujące								
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 zakończonych 31 grudnia 2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto								
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	Zmiany za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 roku	0,00	178 986,47	0,00	201 552,45	3 365,86	0,00	383 904,78

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

24. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne w 2025 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na 01.01.2025 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- Zakup			0,00		0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- sprzedaż i likwidacja			0,00		0,00
4	Stan na dzień 31.12.2025 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Umorzenie						
5	Stan na 01.01.2025 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- amortyzacja za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU**

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

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na dzień 31.12.2025 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na 01.01.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na dzień 31.12.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Stan na 01.01.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 31.12.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Wartości niematerialne w 2024 roku przedstawia poniższa tabela:

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

25. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Grupa nie posiada inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.

26. 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 miesięcy 2025 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2024 roku
Stan na początek okresu	242 611,84	242 611,84
Odpis aktualizujący nieruchomości inwestycyjne	-157 465,00	0,00
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	400 076,84	242 611,84

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU**

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

27. Udzielone pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN posiadała należności z tytułu udzielenia pożyczek. Zestawienie kwot pożyczek udzielonych przedstawia poniższa tabela:

Pożyczkobiorca	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Zmiana	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Termin spłaty
Zacisze Wilanów Spółka z o.o. w Warszawie	77 579,99	(-) 77 579,99	0,00	30.06.2025
- kapitał	0,00	0,00	0,00	
- odsetki	77 579,99	(-) 77 579,99	0,00	
K.S. Lublinianka w Lublinie	62 047,65	(-) 62 047,65	0,00	01.10.2024 30.04.2025
- kapitał	55 000,00	(-) 55 000,00	0,00	
- kapitał	5 000,00	(-) 5 000,00	0,00	
- odsetki	2 047,65	728,59	2 776,24	
- odpis aktualizujący	0,00	(-) 2 776,24	(-) 2 776,24	
K.S. Lublinianka w Lublinie	0,00	88 543,87	88 543,87	31.12.2026
- kapitał	0,00	88 000,00	88 000,00	
- odsetki	0,00	543,87	543,87	
K.S. Lublinianka w Lublinie	0,00	91 903,03	91 903,03	31.12.2026
- kapitał	0,00	89 500,00	89 500,00	
- odsetki	0,00	2 403,03	2 403,03	
Konduktorska 6 Spółka z o.o. w Warszawie	0,00	43 096,97	43 096,97	31.12.2026
- kapitał	0,00	43 050,00	43 050,00	
- odsetki	0,00	46,97	46,97	
Osoba fizyczna	0,00	260 623,96	260 623,96	31.12.2027
kapitał	0,00	250 000,00	250 000,00	
odsetki	0,00	10 623,96	10 623,96	
Razem podmioty pozostałe, w tym:	139 627,64	344 469,25	484 096,89	
- krótkoterminowe	139 627,64	344 469,25	484 096,89	

W dniu 31 marca 2023 roku Interbud Lublin S.A. zawarła umowę pożyczki z Zacisze Wilanów Sp. z o.o. na kwotę 745 000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki ustalono na stałym poziomie 8% w skali roku. Termin spłaty pożyczki wraz z odsetkami ustalono na 30 czerwca 2025 roku. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania został spłacony cały kapitał pożyczki oraz odsetki. 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.

W dniu 09.07.2024 Interbud Lublin S.A. udzieliła K.S. Lublinianka Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 55.000 zł. Oprocentowanie pożyczki ustalono według stawki WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego danego miesiąca, powiększonej o 2,2 p.p. w skali roku. W lipcu 2025 r. strony dokonały konwersji wierzytelności z tytułu udzielonej pożyczki na udziały w kapitale zakładowym K.S. Lublinianka Sp. z o.o. W wyniku konwersji wartość nominalna pożyczki wraz z należnymi na dzień konwersji odsetkami została zaliczona na poczet objęcia przez Interbud Lublin S.A. nowych udziałów w spółce pożyczkobiorcy. Operacja ta zmniejszyła wartość należności z tytułu pożyczki oraz zwiększyła wartość długoterminowych aktywów finansowych w postaci udziałów.

W dniu 31.12.2024 jednostka dominująca udzieliła pożyczki K.S. Lublinianka Sp. z o.o. na kwotę 5.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki ustalono na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego powiększonej o 2,2 punkty procentowe w skali roku. Pożyczka wraz z odsetkami została spłacona.

W dniu 25.07.2025 Interbud Apartments Sp. z o.o. udzieliła pożyczki K.S. Lublinianka Sp. z o.o. na kwotę 88.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki ustalono na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego powiększonej o 2,2 punkty procentowe w skali roku.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU**

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

W dniu 11.07.2025 Apartments Inwestycje Sp. z o.o. udzieliła pożyczki K.S. Lublinianka Sp. z o.o. na kwotę 89.500,00 zł. Oprocentowanie pożyczki ustalono na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego powiększonej o 2,2 punkty procentowe w skali roku.

W dniu 24.09.2025 Rupes Sp. z o.o. udzieliła pożyczki Konduktorska 6 Sp. z o.o. na kwotę 43 050,00 zł. Oprocentowanie ustalono na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego powiększonej o 3 punkty procentowe w skali roku.

W dniu 28 kwietnia 2025 Apartments Inwestycje Sp z o.o. zawarła umowę pożyczki z osobą fizyczną na kwotę 250.000,00. Pożyczka wraz z należnymi odsetkami zostanie spłacona do dnia 31 grudnia 2025 roku. Oprocentowanie ustalono na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego powiększonej o 2,2 punkty procentowe w skali roku.

28. Udziały i akcje

Na dzień 31 grudnia 2025 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	30 000,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	56 600,00	56 600,00	0,00
Razem udziały i akcje w pozostałych jednostkach	86 600,00	86 600,00	0,00

W 2025 roku dokonano aktualizacji wartości tych akcji i udziałów w związku ze stwierdzeniem utraty ich wartości.

Na dzień 31 grudnia 2024 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
Razem udziały i akcje w pozostałych jednostkach	30 000,00	0,00	30 000,00

29. Należności handlowe oraz pozostałe należności

Należności handlowe oraz pozostałe należności obejmują następujące pozycje:

Należności krótkoterminowe	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku
Należności handlowe	119 007,77	16 360,18
Należności z tytułu podatku dochodowego	26 806,00	0,00
Pozostałe należności	3 040 093,13	1 933 992,73
- Rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 146 210,30	44 485,45
- Podatek VAT	833 744,84	412 930,49
- Zaliczki	1 045 397,37	1 424 914,49
- Pozostałe	14 740,60	51 662,30
Należności netto	3 185 906,90	1 950 352,91
Należności brutto	3 173 563,51	2 003 887,34
Odpisy aktualizujące	14 462,61	53 534,43

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU

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

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności przedstawia poniższa tabela:

Odpisy aktualizujące należności	Zmiany za 12 miesięcy 2025 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2024 roku
Stan na początek roku	53 534,43	1 299 847,79
Utworzone	13 440,00	820,52
Spisane należności w ciężar odpisu	0,00	1 240 600,60
Rozwiązane	52 511,82	6 533,28
Stan na koniec roku	14 462,61	53 534,43

Podział należności handlowych ze względu na termin zapadalności:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku
Kwota ogółem, w tym:	119 007,77	16 360,18
B. Terminowe, w tym:	117 460,14	16 360,18
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	116 878,14	16 360,18
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00
- wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	582,00	0,00
- wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00
- wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	1 547,63	0,00
- przeterminowane do 3 miesięcy	110,00	0,00
- przeterminowane pow. 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 6 do 12 miesięcy	1 437,63	0,00
- przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00

30. Zapasy

Na pozycję zapasów składają się następujące tytuły:

Zapasy	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku
Produkcja w toku, w tym:	24 360 424,47	12 474 126,01
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary, w tym:	17 637 353,88	23 553 631,71
- działki pod planowaną produkcję deweloperską	14 897 492,07	18 926 533,95
- działki przeznaczone do sprzedaży w Grupie Kapitałowej	669 290,00	1 042 559,26
- działki przeznaczone do sprzedaży na zewnątrz	2 070 571,81	3 584 538,50
RAZEM	41 997 778,35	36 027 757,72

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2025 ROKU

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

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

Odpisy aktualizujące zapasy	Zmiany za 12 miesięcy 2025 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2024 roku
Stan początkowy	0,00	0,00
Utworzenie odpisu	983 188,34	0,00
Wykorzystanie odpisu	0,00	0,00
Rozwiązanie odpisu	290 767,13	0,00
Stan końcowy	692 421,21	0,00

31. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują następujące pozycje:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku
Gotówka w kasie i na rachunkach bieżących	6 557 881,41	91 152,34
Lokaty krótkoterminowe i środki zastrzeżone	2 576 209,75	373 282,07
-w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	101 449,81	401 714,69
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	9 134 091,16	464 434,41

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

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

Interbud-Construction Spółka z o.o. posiada niewykorzystany limit kredytowy w wysokości 400 000,00 zł. Poza wskazaną Spółką, inne podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nie posiadają niewykorzystanych limitów kredytów, ani pożyczek, które mogłyby być dostępne w przyszłej działalności operacyjnej oraz w celu regulowania zobowiązań umownych.

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

32. 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 procentowych powodują ryzyko przepływów pieniężnych.

Na datę bilansową występują długoterminowe instrumenty finansowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej.

Analiza wrażliwości wyniku finansowego na zmianę stopy procentowej

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU

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

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 czterech miesięcy dla zobowiązań kredytowanych, dwudziestu dziewięciu miesięcy dla zobowiązań z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek oraz trzydziestu sześciu miesięcy dla zobowiązań z tytułu emisji obligacji, kończących się odpowiednio 28 lutego 2027 roku, 31 maja 2028 roku oraz 29 grudnia 2028 roku zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

Wyliczenie odchylenia wartości zobowiązań zmiennoprocentowych do końca ich wymagalności

Analiza wrażliwości na zmianę stopy procentowej	wzrost o 100 pb	wzrost o 200 pb	spadek o 100 pb	spadek o 200 pb
Zobowiązania zmiennoprocentowe	42 115 105,46 zł	42 878 743,74 zł	40 587 828,91 zł	39 824 190,63 zł
Wrażliwość netto	763 638,28 zł	1 527 276,55 zł	(763 638,28) zł	(1 527 276,55) zł

Zobowiązania kredytowe

Analizę sporządzono w oparciu o szacunki przedstawione przez Narodowy Bank Polski. Projekcja¹ przewiduje, iż stawka WIBOR 3M w kolejnych latach (tj. 2026 rok, 2027 rok i 2028 rok) wyniesie kolejno: 4,11%, 4,12% oraz 4,12%. Z uwagi na obniżenie stopy referencyjnej NBP² o 0,25 punktu procentowego, od stycznia 2026 roku włącznie, prognozowana stawka WIBOR 3M została przyjęta na poziomie 0,25 punktu procentowego niższym niż w projekcji NBP.

W tej sytuacji łączna wartość odsetek kredytowych przy oprocentowaniu równym WIBOR 3M wynoszącym 3,86 % od miesiąca styczeń 2026 roku włącznie (a od miesiąca styczeń 2027 roku włącznie – 3,87%) powiększonym o marżę bankową 3,5 p.p. (zgodnie z umową kredytową zawartą przez Spółkę) przez cały okres trwania umów kredytowych (tj. do 28 lutego 2027 roku) wyniesie 157 755,39 zł, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie 1 657 755,39 zł.

Zobowiązania kredytowe (odsetki)										
	1Q2025	2Q2025	3Q2025	4Q2025	1Q2026	2Q2026	3Q2026	4Q2026	1Q2027	kapitał z odsetkami na koniec umowy
stan na dzień 31.12.2025	0,00	0,00	0,00	29 485,66	27 221,92	27 524,38	27 826,85	27 826,85	17 869,73	1 657 755,39
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	0,00	0,00	0,00	29 485,66	30 920,55	31 264,11	31 607,67	31 607,67	20 294,38	1 675 180,04
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	0,00	0,00	0,00	29 485,66	34 619,18	35 003,84	35 388,49	35 388,49	22 719,04	1 692 604,70
spadek WIBOR 3M o 100 pb	0,00	0,00	0,00	29 485,66	23 523,29	23 784,66	24 046,03	24 046,03	15 445,07	1 640 330,73
spadek WIBOR 3M o 200 pb	0,00	0,00	0,00	29 485,66	19 824,66	20 044,93	20 265,21	20 265,21	13 020,41	1 622 906,07
Narastająco										
stan na dzień 31.12.2025	0,00	0,00	0,00	29 485,66	56 707,58	84 231,96	112 058,81	139 885,66	157 755,39	1 657 755,39
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	0,00	0,00	0,00	29 485,66	60 406,21	91 670,32	123 277,99	154 885,66	175 180,04	1 675 180,04
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	0,00	0,00	0,00	29 485,66	64 104,84	99 108,67	134 497,17	169 885,66	192 604,70	1 692 604,70
spadek WIBOR 3M o 100 pb	0,00	0,00	0,00	29 485,66	53 008,95	76 793,61	100 839,63	124 885,66	140 330,73	1 640 330,73
spadek WIBOR 3M o 200 pb	0,00	0,00	0,00	29 485,66	49 310,32	69 355,25	89 620,45	109 885,66	122 906,07	1 622 906,07

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 3M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek kredytowych wyniesie **175 180,04 zł**, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie **1 675 180,04 zł**. Jest to wartość **o 17 424,66 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 3,86% oraz 3,87% od miesiąca styczeń 2027 r. włącznie.

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 3M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek kredytowych wyniesie **192 604,70 zł**, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie **1 692 604,70 zł**. Jest to wartość **o 34 849,32 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 3,86% oraz 3,87% od miesiąca styczeń 2027 r. włącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 3M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek kredytowych wyniesie **140 330,73 zł**, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie **1 640 330,73 zł**. Jest to wartość **o 17 424,66 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 3,86% oraz 3,87% od miesiąca styczeń 2027 r. włącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 3M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek kredytowych wyniesie **122 906,07 zł**, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie **1 622 906,07 zł**. Jest to wartość **o 34 849,32 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 3,86% oraz 3,87% od miesiąca styczeń 2027 r. włącznie.

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

² Informacja po posiedzeniu Rady Polityki Pieniężnej w dniach 3-4 marca 2026 r., Warszawa, 4 marca 2026 r.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 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. Projekcja³ przewiduje, iż stawka WIBOR 3M w kolejnych latach (tj. 2026 rok, 2027 rok i 2028 rok) wyniesie kolejno: 4,11%, 4,12% oraz 4,12%. Z uwagi na obniżenie stopy referencyjnej NBP⁴ o 0,25 punktu procentowego, od stycznia 2026 roku włącznie, prognozowana stawka WIBOR 3M została przyjęta na poziomie 0,25 punktu procentowego niższym niż w projekcji NBP.

W tej sytuacji łączna wartość odsetek z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek przy oprocentowaniu równym WIBOR 3M 3,86% (a od miesiąca styczeń 2027 roku włącznie – 3,87%), powiększonym o marżę 2,2 p.p. (zgodnie ze wszystkimi umowami pożyczkowymi zawartymi przez Spółkę) przez cały okres trwania umów pożyczkowych (tj. do 31 maja 2028 roku) wyniesie 2 138 121,06 zł, a całe zobowiązanie z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek wraz z kapitałem wyniesie 15 293 121,06 zł.

Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek (odsetki)								
	1Q2025	2Q2025	3Q2025	4Q2025	1Q2026	2Q2026	3Q2026	4Q2026
stan na 31.12.2025	300 022,45	178 796,91	169 618,50	208 975,94	196 568,14	198 752,23	200 936,32	200 936,32
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	300 022,45	178 796,91	169 618,50	208 975,94	229 005,12	231 549,62	234 094,13	234 094,13
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	300 022,45	178 796,91	169 618,50	208 975,94	261 442,11	264 347,02	267 251,93	267 251,93
spadek WIBOR 3M o 100 pb	300 022,45	178 796,91	169 618,50	208 975,94	164 131,15	165 954,83	167 778,51	167 778,51
spadek WIBOR 3M o 200 pb	300 022,45	178 796,91	169 618,50	208 975,94	131 694,16	133 157,43	134 620,70	134 620,70
Narastająco								
stan na 31.12.2025	300 022,45	478 819,36	648 437,86	857 413,80	1 053 981,94	1 252 734,16	1 453 670,48	1 654 606,80
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	300 022,45	478 819,36	648 437,86	857 413,80	1 086 418,92	1 317 968,55	1 552 062,67	1 786 156,80
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	300 022,45	478 819,36	648 437,86	857 413,80	1 118 855,91	1 383 202,93	1 650 454,87	1 917 706,80
spadek WIBOR 3M o 100 pb	300 022,45	478 819,36	648 437,86	857 413,80	1 021 544,95	1 187 499,78	1 355 278,29	1 523 056,80
spadek WIBOR 3M o 200 pb	300 022,45	478 819,36	648 437,86	857 413,80	989 107,96	1 122 265,40	1 256 886,10	1 391 506,80

Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek (odsetki)							
	1Q2027	2Q2027	3Q2027	4Q2027	1Q2028	2Q2028	kapitał z odsetkami na koniec umowy
stan na 31.12.2025	196 892,51	199 080,20	201 267,90	201 267,90	100 712,94	37 331,33	15 746 159,57
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	229 329,49	231 877,60	234 425,70	234 425,70	117 304,86	43 481,47	16 032 001,63
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	261 766,48	264 675,00	267 583,51	267 583,51	133 896,78	49 631,61	16 317 843,68
spadek WIBOR 3M o 100 pb	164 455,52	166 282,80	168 110,09	168 110,09	84 121,02	31 181,19	15 460 317,52
spadek WIBOR 3M o 200 pb	132 018,53	133 485,41	134 952,28	134 952,28	67 529,11	25 031,06	15 174 475,46
Narastająco							
stan na 31.12.2025	1 851 499,31	2 050 579,51	2 251 847,40	2 453 115,30	2 553 828,24	2 591 159,57	15 746 159,57
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	2 015 486,29	2 247 363,89	2 481 789,60	2 716 215,30	2 833 520,16	2 877 001,63	16 032 001,63
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	2 179 473,28	2 444 148,28	2 711 731,79	2 979 315,30	3 113 212,08	3 162 843,68	16 317 843,68
spadek WIBOR 3M o 100 pb	1 687 512,32	1 853 795,12	2 021 905,21	2 190 015,30	2 274 136,32	2 305 317,52	15 460 317,52
spadek WIBOR 3M o 200 pb	1 523 525,33	1 657 010,74	1 791 963,02	1 926 915,30	1 994 444,41	2 019 475,46	15 174 475,46

³ Projekcja inflacji i PKB – marzec 2026, 6 marca 2026 r. <https://nbp.pl/projekcja-inflacji-i-pkb-marzec-2026/>

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

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

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 3M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu pożyczek wyniesie **2 357 046,00 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **15 512 046,00 zł**. Jest to wartość **o 218 924,93 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 3,86% oraz 3,87% od miesiąca styczeń 2027 r. łącznie.

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 3M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu pożyczek wyniesie **2 575 970,93 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **15 730 970,93 zł**. Jest to wartość **o 437 849,86 zł większa** wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 3,86% oraz 3,87% od miesiąca styczeń 2027 r. łącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 3M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu pożyczek wyniesie **1 919 196,13 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **15 074 196,13 zł**. Jest to wartość **o 218 924,93 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 3,86% oraz 3,87% od miesiąca styczeń 2027 r. łącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 3M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu pożyczek wyniesie **1 700 271,20 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **14 855 271,20 zł**. Jest to wartość **o 437 849,86 zł mniejsza** wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 3,86% oraz 3,87% od miesiąca styczeń 2027 r. łącznie.

Należy zwrócić uwagę, iż wszystkie pożyczki wykazane pochodzą od udziałowców poszczególnych spółek celowych i są podporządkowane pod realizację poszczególnych inwestycji i ich wymagalność nastąpi po zakończeniu poszczególnych inwestycji.

Obligacje

Analizę sporządzono w oparciu o szacunki przedstawione przez Narodowy Bank Polski. Projekcja⁵ przewiduje, iż stawka WIBOR 3M w kolejnych latach (tj. 2026 rok, 2027 rok i 2028 rok) wyniesie kolejno: 4,11%, 4,12% oraz 4,12% - analogiczne założenia przyjęto dla stawki WIBOR 6M, tj. wzrost o 0,01 punktu procentowego od wartości z dnia 31.12.2025 r.⁶, która wyniosła 3,87%. Z uwagi na obniżenie stopy referencyjnej NBP⁷ o 0,25 punktu procentowego, od stycznia 2026 roku łącznie, prognozowana stawka WIBOR 6M została przyjęta na poziomie 0,25 punktu procentowego niższym.

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

Zobowiązania z tytułu obligacji (odsetki)					
	2Q2025	3Q2025	4Q2025	1Q2026	2Q2026
stan na 31.12.2025	47 086,19	298 788,00	-284 674,05	431 954,51	436 754,01
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	298 788,00	-284 674,05	480 399,42	485 737,19
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	298 788,00	-284 674,05	528 844,32	534 720,37
spadek WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	298 788,00	-284 674,05	383 509,61	387 770,83
spadek WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	298 788,00	-284 674,05	335 064,70	338 787,64
Narastająco					
stan na 31.12.2025	47 086,19	345 874,19	61 200,14	493 154,65	929 908,66
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	345 874,19	61 200,14	541 599,56	1 027 336,74
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	345 874,19	61 200,14	590 044,46	1 124 764,83
spadek WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	345 874,19	61 200,14	444 709,75	832 480,57
spadek WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	345 874,19	61 200,14	396 264,84	735 052,49

⁵ Projekcja inflacji i PKB – marzec 2026, 6 marca 2026 r. <https://nbp.pl/projekcja-inflacji-i-pkb-marzec-2026/>

⁶ Wartość WIBOR 6M z dnia 31.12.2025 r. według strony bankier.pl, https://www.bankier.pl/mieszkanioowe/stopy-procentowe/wibor?rateDate=2025-12-31&rateChartType=6m#google_vignette

⁷ Informacja po posiedzeniu Rady Polityki Pieniężnej w dniach 3-4 marca 2026 r., Warszawa, 4 marca 2026 r.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU

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

Zobowiązania z tytułu obligacji (odsetki)					
	3Q2026	4Q2026	1Q2027	2Q2027	3Q2027
stan na 31.12.2025	441 553,50	441 553,50	432 438,96	437 243,84	442 048,72
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	491 074,96	491 074,96	480 883,86	486 227,02	491 570,17
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	540 596,42	540 596,42	529 328,77	535 210,20	541 091,63
spadek WIBOR 6M o 100 pb	392 032,04	392 032,04	383 994,06	388 260,66	392 527,26
spadek WIBOR 6M o 200 pb	342 510,59	342 510,59	335 549,15	339 277,48	343 005,80
Narastająco					
stan na 31.12.2025	1 371 462,16	1 813 015,66	2 245 454,62	2 682 698,46	3 124 747,17
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	1 518 411,70	2 009 486,66	2 490 370,52	2 976 597,54	3 468 167,72
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	1 665 361,24	2 205 957,66	2 735 286,43	3 270 496,63	3 811 588,26
spadek WIBOR 6M o 100 pb	1 224 512,62	1 616 544,66	2 000 538,72	2 388 799,37	2 781 326,63
spadek WIBOR 6M o 200 pb	1 077 563,07	1 420 073,66	1 755 622,81	2 094 900,29	2 437 906,09

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

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

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

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

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

W nawiązaniu do obecnej sytuacji gospodarczej w Polsce i na świecie oraz bieżącego trend spadku inflacji można w najbliższym okresie

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

spodziewać się kolejnych obniżek stóp procentowych przez NBP co będzie przedkładało się na obniżenie kosztów finansowani zewnętrznego. Biorąc powyższe pod uwagę i wysokość odchylenia wartości odsetek od zobowiązań oprocentowanych zmienną stopą procentową, należy uznać występujące w okresie sprawozdawczym ryzyko stopy procentowej za nieduże i przez odniesienie do sumy bilansowej ze sprawozdawczego punktu widzenia stanowiące wartość poniżej progu istotności.

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

	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku
wskaźnik płynności bieżącej	0,92	1,97	1,56	4,28
wskaźnik szybkiej płynności	0,33	0,16	0,10	1,00
wskaźnik płynności gotówkowej	0,29	0,11	0,02	0,71
<i>Debt to Equity Ratio</i>	-7,29	0,85	2,39	4,66
wskaźnik szybkiej płynności*	0,34	0,21	0,15	1,07
wskaźnik płynności gotówkowej*	0,30	0,15	0,03	0,76
<i>Debt to Equity Ratio **</i>	-7,29	0,85	1,90	1,40

* 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

Grupa kapitałowa w roku 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 wyglądała korzystnie ze wskaźnikiem na poziomie 1,56, który mieścił się w optymalnym przedziale - co wskazywało na stabilność finansową. Na dzień 31.12.2025 r. wskaźnik wzrósł do 4,28. Tak wysoka wartość wskazuje na znaczną nadwyżkę aktywów obrotowych nad zobowiązaniami bieżącymi, co z jednej strony oznacza bardzo wysoki poziom bezpieczeństwa finansowego i zdolności do regulowania zobowiązań krótkoterminowych, z drugiej może sugerować mniej efektywne wykorzystanie części zasobów obrotowych. Ogólnie jednak obserwowana tendencja wzrostowa świadczy o systematycznej poprawie kondycji płynnościowej grupy i rosnącym marginesie bezpieczeństwa finansowego.

Wskaźnik płynności szybkiej

Wskaźnik szybkiej płynności mierzy zdolność przedsiębiorstwa do spłaty bieżących zobowiązań krótkoterminowych przy wykorzystaniu najbardziej płynnych aktywów. Wskaźnik szybkiej płynności dla całej grupy kapitałowej utrzymuje się na niskim poziomie, wskazując na ograniczoną zdolność do pokrywania zobowiązań krótkoterminowych najbardziej płynnymi aktywami. Na dzień 31.12.2022 r. wynosił 0,33, co już świadczyło o trudnościach w tym zakresie. W 2023 r. nastąpił spadek do 0,16, a następnie w 2024 r. do 0,10, co oznaczało bardzo niski poziom zabezpieczenia bieżących zobowiązań i podwyższone ryzyko utraty płynności. 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. Znaczenie miała również mała ilość prowadzonych inwestycji. Na dzień 31.12.2025 r. sytuacja uległa poprawie, kiedy wskaźnik wzrósł do 1,0 osiągając poziom uznawany za bezpieczny (1,07 – po oczyszczeniu zobowiązań krótkoterminowych z wpłat klientów na MRP), co wskazuje na istotny postęp w zakresie wzmacniania płynności finansowej grupy. Grupa posiada zdolność do bieżącej obsługi zobowiązań bez konieczności upłynniania zapasów, a obserwowana poprawa świadczy o wzmacnianiu płynności wraz z postępem i monetyzacją realizowanych projektów.

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

Wskaźnik płynności gotówkowej

Wskaźnik płynności gotówkowej (*Cash Ratio*) mierzy zdolność przedsiębiorstwa do natychmiastowej spłaty zobowiązań krótkoterminowych, wyłącznie za pomocą posiadanych środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Przyjmuje się, że optymalny poziom tego wskaźnika powinien mieścić się w widełkach 0,10-0,20. Na dzień 31.12.2022 r. wynosił 0,29, co oznaczało umiarkowaną możliwość pokrycia części zobowiązań najbardziej płynnymi aktywami. W 2023 r. wskaźnik spadł do 0,11, a w 2024 r. do zaledwie 0,02, wskazując na krytycznie niski poziom gotówki w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych i bardzo wysokie ryzyko utraty płynności. W 2025 r. nastąpiła jednak wyraźna poprawa - wskaźnik wzrósł do 0,71 (przy założeniu oczyszczenia zobowiązań krótkoterminowych z wpłat klientów na MRP, poziom tego wskaźnika wynosił 0,76), co oznacza istotne wzmocnienie pozycji gotówkowej. Aktualnie grupa dysponuje znacznie większym poziomem środków pieniężnych w relacji do zobowiązań bieżących, co przekłada się na poprawę bieżącej wypłacalności i bezpieczeństwa finansowego.

Poprawa wskaźników płynności wynikała ze wzrostu finansowania kapitałem dłużnym długookresowym (emisja obligacji), co przełożyło się na stabilność finansową Grupy Kapitałowej.

Debt to Equity Ratio

Wskaźnik ten pomaga w ocenie wykorzystania dźwigni finansowej przez podmiot. W 2022 r. przyjmował wartość ujemną (-7,29), co wskazuje na ujemny kapitał własny i trudną sytuację finansową. W 2023 r. nastąpiła wyraźna poprawa do poziomu 0,85, co oznaczało odbudowę kapitałów własnych i bardziej zrównoważoną strukturę finansowania. W kolejnych latach widoczny jest jednak silny wzrost wskaźnika do 2,39 w 2024 r. oraz 4,66 w 2025 r., co wskazuje na rosnące wykorzystanie kapitału obcego. 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 okresu sprawozdawczego wyniesie 1,40. Jest to bardzo korzystna zmiana struktury kapitałowej świadcząca o zwiększeniu stabilności finansowej. To pokazuje dynamiczną odbudowę kondycji finansowej i umiejętność zarządzania cyklem inwestycyjnym, typowym dla sektora deweloperskiego.

Należy też spojrzeć na powyższe wskaźniki z punktu oceny całej Grupy Kapitałowej przez instytucje finansowe. Niski poziom wskaźnika świadczy o finansowaniu głównie kapitałami własnymi, w przypadku wyższego wskaźnika powyżej jedności podmiot finansuje się w większej ilości zobowiązaniami finansowymi i od struktury tych zobowiązań będzie zależeć stabilność Grupy Kapitałowej. W przypadku Grupy Kapitałowej Emitenta mamy pożyczki od udziałowców spółek celowych oraz długoterminowe finansowanie dłużne w postaci obligacji 3 letnich co wpływa na stabilność finansową podmiotu i możliwości rozwoju przy wykorzystaniu dźwigni finansowej.

33. 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.

Wskaźniki zadłużenia przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31 grudnia 2025 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2024 roku
Zobowiązania ogółem [1]	7 599 441,23	19 747 930,54
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty [2]	-9 134 091,16	-464 434,41
Zadłużenie netto [1] + [2] = [3]	-1 534 649,93	19 283 496,13
Kapitały własny ogółem [4]	9 977 922,15	11 816 694,17
Kapitał ogółem [3] + [4] = [5]	8 443 272,22	31 100 190,30
Wskaźnik zadłużenia [3] / [5]	-18,18%	62,00%

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU**

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

34. Kapitał własny

Wyszczególnienie	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy większościowych	9 717 523,11	12 941 263,33
Kapitał podstawowy	1 127 600,00	1 027 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	35 227 664,90	32 827 664,90
Zyski zatrzymane	-26 637 741,79	-20 914 001,57

Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2024 roku kapitał akcyjny „INTERBUD-LUBLIN” S.A. wynosił 1 027 600 zł i był podzielony na 10 276 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Poniższa tabela przedstawia stan akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2024 roku:

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

W roku 2025 nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu oraz wysokości kapitału zakładowego.

W dniu 31 marca 2025 roku Zarząd „INTERBUD-LUBLIN” S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki. W uchwale tej zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 1.000.000 akcji zwykłych, na okaziciela, serii G, o wartości nominalnej 0,10 zł każda za cenę emisyjną jednej akcji serii G na 2,50 zł. Subskrypcja prywatna akcji serii G rozpoczęła się w dniu 1 kwietnia 2025 roku i zakończyła w dniu 2 kwietnia 2025 roku. Akcje serii G objął jeden podmiot. W dniu 25 kwietnia 2025 roku Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmiany Statutu Spółki, dokonanej na podstawie uchwały Zarządu Spółki.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU**

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

Struktura akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Tomasz Grodzki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 580	13,10%	2 955 160	18,71%
	na okaziciela	434 864	3,86%	434 864	2,75%
	razem	1 912 444	16,96%	3 390 024	21,47%
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 985	13,11%	2 955 970	18,72%
	na okaziciela	374 000	3,32%	374 000	2,37%
	razem	1 851 985	16,42%	3 329 970	21,09%
MTT Investment Sp. z o.o	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 137 500	10,09%	2 275 000	14,41%
La Mania sp. z o.o.	na okaziciela	1 000 000	8,87%	1 000 000	6,33%
Tymon Zastrzeżyński	imienne uprzywilejowane co do głosu	210 667	1,87%	421 334	2,67%
	na okaziciela	132 500	1,18%	132 500	0,84%
	razem	343 167	3,04%	553 834	3,51%
imienne uprzywilejowane co do głosu	imienne uprzywilejowane co do głosu	210 668	1,87%	421 336	2,67%
Pozostali	na okaziciela	4 820 236	42,75%	4 820 236	30,53%
Razem	-	11 276 000	100,00%	15 790 400	100,00%

35. Zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku
1. Zobowiązania handlowe	4 903 181,24	9 874 623,76
2. Razem zobowiązania finansowe, w tym:	145 941,56	1 546 923,74
- z tytułu leasingu	86 701,41	46 923,74
- z tytułu krótkoterminowych kredytów bankowych	0,00	1 500 000,00
- z tytułu krótkoterminowych pożyczek	0,00	0,00
- z tytułu obligacji	59 240,15	0,00
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	0,00	0,00
4. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	954 854,90	8 244 924,87
Zobowiązania z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych	67 763,58	37 191,23
Zaliczki na dostawy	835 973,39	8 200 670,44
Inne zobowiązania krótkoterminowe	51 117,93	7 063,20

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU

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

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

Stan na 31.12.2025

Termin płatności	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania publicznoprawne	Zaliczki na dostawy	Inne zobowiązania krótkoterminowe
Kwota ogółem, w tym:	4 903 181,24	67 763,58	835 973,39	51 117,93
B. Terminowe, w tym:	4 903 181,24	67 763,58	835 973,39	51 117,93
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	4 248 391,57	67 763,58	835 973,39	40 530,43
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	1 400,00	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	395 436,13	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie pow. 3 lat	257 953,54	0,00	0,00	10 587,50
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00

Stan na 31.12.2024

Termin płatności	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania publicznoprawne	Zaliczki na dostawy	Inne zobowiązania krótkoterminowe
Kwota ogółem, w tym:	9 874 623,76	37 191,24	8 200 670,44	7 063,20
B. Terminowe, w tym:	9 830 407,19	37 191,24	8 200 670,44	7 063,20
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
A. Przeterminowane, w tym:	44 216,57	0,00	0,00	0,00
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

36. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU

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

Wykaz zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych w 2025 roku:

Lp.	Tytuł	Rezerwa na odprawy emerytalne i rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
1	Bilans otwarcia 01.01.2025 roku	0,00	81 458,16	81 458,16
2	Utworzenie rezerw	0,00	43 491,03	43 491,03
3	Rozwiązanie rezerw	0,00	0,00	0,00
4	Wykorzystanie rezerw	0,00	0,00	0,00
5	Bilans zamknięcia 31.12.2025 roku, w tym:	0,00	124 949,19	124 949,19
	- krótkoterminowe	0,00	124 949,19	124 949,19
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00

Wykaz zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych w 2024 roku:

Lp.	Tytuł	Rezerwa na odprawy emerytalne i rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
1	Bilans otwarcia 01.01.2024 roku	0,00	71 216,47	71 216,47
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	Bilans zamknięcia 31.12.2024 roku, w tym:	0,00	81 458,16	81 458,16
	- krótkoterminowe	0,00	81 458,16	81 458,16
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00

37. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia

Zmiany w stanie rezerw na zobowiązania w 2025 roku przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 01 stycznia 2025 roku	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na dzień 31 grudnia 2025 roku
Rezerwa na sprawy sporne	4 857 835,80	0,00	0,00	228 762,80	4 629 073,00
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	95 597,09	372 405,28	0,00	3 500,00	464 502,37
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	55 100,00	29 800,00	0,00	0,00	84 900,00
Pozostałe rezerwy	12 000,00	0,00	0,00	0,00	12 000,00
Razem	5 020 532,89	402 205,28	0,00	232 262,80	5 190 475,37

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
Razem	4 961 182,14	279 862,80	11 575,75	208 936,30	5 020 532,89

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU

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

38. Działalność w trakcie zaniechania.

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

39. Zobowiązania finansowe

Grupa Kapitałowa posiada zobowiązania finansowe długoterminowe i krótkoterminowe. Zostały one przedstawione poniżej:

Wyszczególnienie	Stan na 31 grudnia 2025 roku	Stan na 31 grudnia 2024 roku
Zobowiązania finansowe, w tym:	35 272 633,46	4 955 644,78
- długoterminowe	35 126 691,90	3 408 721,04
- krótkoterminowe	145 941,56	1 546 923,74
Zobowiązania finansowe, w tym:	35 272 633,46	4 955 644,78
- z tytułu leasingu	215 008,16	166 998,84
- z tytułu kredytów bankowych	1 470 514,34	1 500 000,00
- z tytułu pożyczek	13 880 770,81	3 288 645,94
- z tytułu obligacji	19 706 340,15	0,00

Poniższe tabele prezentują zobowiązania finansowe wg terminów płatności.

Zobowiązania finansowe wg terminu płatności na dzień 31.12.2025 roku

Termin płatności	Zobowiązania kredytowe	Zobowiązania z tytułu obligacji	Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek	Zobowiązania z tytułu umów leasingu
Kwota ogółem, w tym:	1 470 514,34	19 706 340,15	13 880 770,81	215 008,16
B. Terminowe, w tym:	1 470 514,34	19 706 340,15	13 880 770,81	215 008,16
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	0,00	59 240,15	0,00	21 043,79
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00	21 396,49
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	44 261,13
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	1 470 514,34	19 647 100,00	13 880 770,81	128 306,75
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00

Zobowiązania finansowe wg terminu płatności na dzień 31.12.2024 roku

Termin płatności	Zobowiązania kredytowe	Zobowiązania z tytułu pożyczek	Zobowiązania z tytułu umów leasingu
Kwota ogółem, w tym:	1 500 000,00	3 288 645,94	166 998,84
B. Terminowe, w tym:	1 500 000,00	3 288 645,94	166 998,84
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 2025 ROKU

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

Termin płatności	Zobowiązania kredytowe	Zobowiązania z tytułu pożyczek	Zobowiązania z tytułu umów leasingu
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

Zobowiązania z tytułu leasingu

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

Zobowiązania leasingowe	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku
Długoterminowe	128 306,75	120 075,10
Krótkoterminowe	86 701,41	46 923,74
Razem	215 008,16	166 998,84

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

Wyszczególnienie	01.01.2024-31.12.2025 roku	01.01.2023-31.12.2024 roku
Stan na początek roku	166 998,84	78 286,10
Zawarcie nowych umów leasingu	152 745,94	249 288,63
Splaty rat leasingowych	104 736,62	160 575,89
Stan na koniec okresu	215 008,16	166 998,84

Kredyty bankowe

Poniższe tabele przedstawiają stan poszczególnych kredytów w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku, i w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku z podziałem na długoterminowe i krótkoterminowe.

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Stan na dzień 31.12.2025 roku		
			Długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
2	Bank Spółdzielczy Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku	130063/105/KG/OB/25	1 470 514,34	0,00	1 470 514,34
Odsetki naliczone na dzień bilansowy			0,00	0,00	0,00
Razem			1 470 514,34	0,00	1 470 514,34

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2025 ROKU

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

Grupa Kapitałowa na dzień 31 grudnia 2025 roku posiada jeden kredyt bankowy. Warunki dotyczące tego zobowiązania opisano poniżej:

1. Kredyt 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:

- Weksel in blanco kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową
- Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz wszelkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych przez BS Ziemi Kraśnickiej
- Hipoteka umowna do sumy 2.550.000,00 na nieruchomości wpisanej do KW LU1I/00327243/1 (nieruchomość należąca do Serv&Coop Sp. z o.o. - podmiot powiązany osobowo)
- Cesja należności z ubezpieczenia w/w nieruchomości

Na dzień 31.12.2025 kredyt ten został spłacony w całości.

2. Kredyt z umowy zawartej z Bankiem Spółdzielczym Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku, umowa nr 130063/105/KG/OB/25 – 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 25.02.2027 roku, kwota udzielonego kredytu: 1.900.000,00 zł, kwota uruchomiona: 1.500.000,00 zł, oprocentowanie: WIBOR 3m+marża 3,5 p.p.

Zabezpieczenia:

- Weksel in blanco kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową
- Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz wszelkich rachunków kredytobiorcy prowadzonych przez BS Ziemi Kraśnickiej
- Hipoteka umowna do sumy 3.230.000,00 na nieruchomości wpisanej do KW LU1I/00017326/1 (nieruchomość należąca do Interbud Lublin S.A.)
- Cesja należności z ubezpieczenia w/w nieruchomości

Wyemitowane obligacje

OBLIGACJE SERII A

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

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

W dniu 16 czerwca 2025 roku w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. zostało zarejestrowanych 116.471 wyemitowanych przez Spółkę zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 11.647.100 zł, dla których został nadany kod ISIN PLINTBD00063. Jednocześnie w dniu 16 czerwca 2025 r. obligacje zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

OBLIGACJE SERII B

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

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

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

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

- 7,00 p.p. - do czasu ustanowienia Hipotek na Nieruchomościach o wartości nie niższej niż 125% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji;
- 5,00 p.p. – w przypadku ustanowienia Hipotek na Nieruchomościach o wartości nie niższej niż 125% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji;

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

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

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

Zabezpieczenia Obligacji Serii A:

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

- a) nieruchomość składającą się z położonych w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” działek niezabudowanych oznaczonych numerami 69/14, 69/16, 69/18, 69/20, 70/18 oraz 70/20, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o łącznej powierzchni 7.066 m², dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00376954/6,
- b) nieruchomość składającą się z położonych w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” działek niezabudowanych oznaczonych numerami 72/5, 72/7, 72/9 oraz 72/11, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o łącznej powierzchni 879 m², dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00369859/8,
- c) nieruchomość składającą się z położonych w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” działek niezabudowanych oznaczonych numerami 73/7, 73/9 oraz 73/11, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o łącznej powierzchni 4.577 m², dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00369860/8
- d) nieruchomość składającą się z położonych w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” działek niezabudowanych oznaczonych numerami 70/14 oraz 70/16, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o łącznej powierzchni 2.042 m², dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00381634/5.

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

- a) nieruchomość składającą się z położonych w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” działek niezabudowanych oznaczonych numerami 67/1, 67/2, 69/17 oraz 70/17, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o łącznej powierzchni 3.816 m², dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00321506/1,
- b) nieruchomość stanowiącą działkę niezabudowaną położoną w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka”, oznaczoną numerem 71/17, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o powierzchni 3.347 m², dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00377359/2,
- c) nieruchomość składającą się z położonych w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” działek niezabudowanych oznaczonych numerami 71/19 oraz 71/20, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o łącznej powierzchni 3.592 m², dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00321505/4.

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

Zabezpieczenia Obligacji Serii B:

- Hipoteka Podstawowa na Nieruchomości Podstawowej, która została ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości Podstawowej) 5 stycznia 2026 r., będzie zabezpieczać zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji. Zabezpieczenie podstawowe stanowi:
 - Działka zabudowana położona w Lublinie przy ul. Kalinowszczyzna 82, oznaczoną numerem 12/2, obręb ewidencyjny nr 14 – Kalinowszczyzna, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o powierzchni 1.000 m². Na nieruchomości znajduje się dwukondygnacyjny budynek mieszkalny z usługami w części parterowej o łącznej powierzchni użytkowej 370,44 m²
- Hipoteka Dodatkowa - Emitent będzie uprawniony do zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowe. Hipoteka Dodatkowa będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych i nieumorzonych według stanu na Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wzrosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). Hipoteka Dodatkowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia
- Weksel został wystawiony przez Emitenta i przekazany Administratorowi Zabezpieczeń wraz z deklaracją wekslową przewidującą m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel, nie może przekroczyć 200% (dwieście procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksla jest 31 grudnia 2038 r

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

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

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku
Długoterminowe	19 647 100,00	0,00
Krótkoterminowe	59 240,15	0,00
Razem	19 706 340,15	0,00

Na wartość obligacji składają się:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku
Wartość nominalna, w tym:	19 647 100,00	0,00
- seria A	11 647 100,00	0,00
- seria B	8 000 000,00	0,00
Naliczone odsetki wg SCN	59 240,15	0,00
Razem	19 706 340,15	0,00

Pożyczki otrzymane

Dnia 27.02.2024 roku jednostka zależna WRP Inwestycje Spółka z o.o. otrzymała dwie pożyczki od osób fizycznych, każda w wysokości 1.540.000,00 zł, a następnie zwiększonych aneksem z dnia 27.10.2025 do kwoty 1.840.000,00 każda, których termin wymagalności określono na 31.03.2028. Oprocentowanie każdej z pożyczek zostało ustalone na warunkach rynkowych według stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M + 2,2 p.p. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonych pożyczek stanowi poręczenie Interbud Lublin S.A. wraz z rygiorem wynikającym z 777 § 1 pkt 5 kpc na rzecz pożyczkodawców.

Dnia 10.03.2025 roku jednostka zależna Flow Mokotów Spółka z o.o. otrzymała pożyczkę od osób fizycznych w wysokości 6.500.000,00 zł, której termin wymagalności określono na 31 grudnia 2027. Oprocentowanie pożyczki zostało ustalone na warunkach rynkowych według stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M + 2,2 p.p., a prawne zabezpieczenie spłaty pożyczki stanowi hipoteka ustanowiona na nieruchomości Flow Mokotów Sp. z o.o. do kwoty ok 8,5 mln zł. oraz poręczenie Interbud Lublin S.A. wraz z rygiorem wynikającym z 777 § 1 pkt 5 kpc.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU**

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

Dnia 13.10.2025 roku jednostka zależna Apartments Inwestycje Sp. z o.o. otrzymała dwie pożyczki od osób fizycznych, każda w wysokości 112.500,00 zł, których termin wymagalności określono na 31.05.2028. Oprocentowanie każdej z pożyczek zostało ustalone na warunkach rynkowych według stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M + 2,2 p.p. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonych pożyczek stanowi poręczenie Interbud Lublin S.A. wraz z rygorem wynikającym z 777 § 1 pkt 5 kpc na rzecz pożyczkodawców.

40. Pozycje warunkowe

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN nie posiada zobowiązań warunkowych.

41. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W 2025 i w 2024 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:

01.01.2025 – 31.12.2025 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Sp. z o.o.	6 000,00	383 159,06	0,00	85 000,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	58 000,00	48 000,00	22 661,66	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	64 000,00	431 159,06	22 661,66	85 000,00

01.01.2024 – 31.12.2024

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu 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
Razem podmioty powiązane osobowo	38 609,92	257 273,66	4 095,30	13 750,00

31.12.2025

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek
Serv&Coop Sp. z o.o.	0,00	39 957,82	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	43 671,02	0,00	183 523,14	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	43 671,01	39 957,82	183 523,14	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
Razem podmioty powiązane osobowo	9 225,00	81 129,71	62 047,65	0,00

42. 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:

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU**

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

Wyszczególnienie	Za 12 miesięcy 2025 roku	Za 12 miesięcy 2024 roku
Zarząd jednostki dominującej	360 000,00	360 000,00
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	145 200,00	144 993,55
Komitet Audytu jednostki dominującej	2 250,00	1 500,00
Zarządy i Rady Nadzorcze jednostek zależnych	262 604,00	194 609,55
Razem	770 054,00	701 103,10

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

W roku 2025, podobnie jak w roku poprzednim jednostka dominująca oraz jednostki zależne nie zawierały żadnych transakcji z członkami Zarządów ani Rad Nadzorczych.

44. Instrumenty finansowe

Grupa posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Pożyczki udzielone długoterminowe	484 906,89	0,00	484 906,89	0,00
Pożyczki udzielone krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 134 091,16	464 434,41	9 134 091,16	464 434,41
Należności handlowe	119 007,77	16 360,18	119 007,77	16 360,18

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Kredyty bankowe długoterminowe	1 470 514,34	0,00	1 470 514,34	0,00
Kredyty bankowe krótkoterminowe	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
Pożyczki otrzymane długoterminowe	13 880 770,81	3 288 645,94	13 880 770,81	3 288 645,94
Pożyczki otrzymane krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	128 306,75	120 075,10	128 306,75	120 075,10
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	86 701,41	46 923,74	86 701,41	46 923,74
Obligacje wyemitowane długoterminowe	19 647 100,00	0,00	19 647 100,00	0,00
Obligacje wyemitowane krótkoterminowe	59 240,15	0,00	59 240,15	0,00
Zobowiązania handlowe	4 903 181,24	9 874 623,76	4 903 181,24	9 874 623,76

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU**

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

Pozycja przychodów, kosztów, zysków i strat za 2025 w podziale na kategorie instrumentów finansowych:

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki udzielone	16 971,65	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	82 010,36	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	67 356,96	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	14 960,42	0,00
Obligacje wyemitowane	0,00	714 971,88	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	452,28	0,00

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

45. Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 17 marca 2026 r. pomiędzy spółką zależną WRP Inwestycje Sp. z o.o. oraz lokalnymi firmami świadczącymi usługi budowlane został zawarty pakiet umów na wykonanie poszczególnych robót budowlanych m.in. na wykonanie elewacji, izolacji dachów, instalacje elektryczne oraz sanitarne realizowanych w ramach inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym w ramach Osiedla Zielony Felin, zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Józefa Franczaka „Lalka. Termin wykonania usług jest zgodny z dokumentacją wykonawczą oraz harmonogramem robót budowlanych, a zakończenie inwestycji przewidywane jest w I kwartale 2027 r. łączna szacunkowa wartość Umów zawartych w dniu dzisiejszym wynosi ok. 9,5 mln zł netto. Pozostałe warunki Umów, nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

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

46. 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.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU**

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

Wynagrodzenie dla biegłego rewidenta w 2025 i 2024 roku przedstawia poniższa tabela:

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

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

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

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

47. 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 2025 rok.

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

L.p	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1	L & W Future Sp. z o.o. <u>Powód:</u> Rupes Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 04.2020r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w 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.	Invest Partner Mateusz Witkowski Sp. K. <u>Powód:</u> Interbud Apartments Sp. z o.o.	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.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU

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

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1.	Waldemar Kabąła Walted <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 ¹ § 5 k.c. Spółka informuje, iż wszelkie płatności na rzecz wykonawcy ze strony Emitenta jako inwestora z tytułu realizacji umowy generalnego wykonawstwa zostały rozliczone terminowo oraz zgodnie z postanowieniami umowy. Sprawa zawieszona 13.06.2019r. na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 KPC. Interbud-Lublin SA posiada utworzoną rezerwę na ewentualne zobowiązanie w związku z roszczeniem powoda.

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

Lublin, dnia 14 kwietnia 2026 roku

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych