



**„INTERBUD-LUBLIN” SA  
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2021 ROK  
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z  
MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**

Lublin, dnia 31 marca 2022 roku

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

## SPIS TREŚCI

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU .....	4
ZYSK/STRATA NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ .....	4
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	5
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	6
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	7
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	8
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	9
1. Informacje ogólne .....	9
2. Skład Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej .....	9
3. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego .....	9
4. Oświadczenie o zgodności .....	9
5. Kontynuacja działalności .....	10
6. Istotne zasady rachunkowości .....	11
6.1. Rzeczowe aktywa trwałe .....	11
6.2. Aktywa przeznaczone do sprzedaży .....	12
6.3. Nieruchomości inwestycyjne .....	12
6.4. Udziały i akcje w podmiotach zależnych .....	12
6.5. Utrata wartości aktywów .....	13
6.6. Zapasy .....	13
6.7. Odpisy aktualizujące zapasy .....	13
6.8. Należności z tytułu dostaw i usług .....	13
6.9. Pozostałe należności .....	13
6.10. Rozliczenia międzyokresowe kosztów .....	14
6.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych .....	14
6.12. Kapitał własny .....	14
6.13. Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania .....	14
6.14. Zobowiązania warunkowe .....	14
6.15. Zobowiązania finansowe .....	14
6.16. Kredyty i pożyczki .....	14
6.17. Rezerwy .....	15
6.18. Przychody i koszty .....	15
6.19. Podatek dochodowy .....	15
6.20. Błędy i korekty błędów .....	15
6.21. Sprawozdania finansowe .....	16
7. Obszary szacunków .....	16
8. Sezonowość działalności .....	16
9. Nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie 1 stycznia 2021 roku .....	17
10. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie .....	17
11. Przychody ze sprzedaży z działalności kontynuowanej .....	18
12. Koszty działalności operacyjnej .....	18
13. Pozostałe przychody operacyjne .....	18
14. Przychody finansowe .....	19
15. Pozostałe koszty operacyjne .....	19
16. Koszty finansowe .....	19
17. Podatek dochodowy .....	20
18. Rzeczowe aktywa trwałe .....	21
19. Wartości niematerialne .....	23
21. Nieruchomości inwestycyjne .....	24
22. Udziały i akcje .....	24
21.1 Udziały w RUPES Sp. z o.o. ....	24
21.3 Udziały w Interbud Apartments Sp. z o.o. ....	25
21.4 Udziały w Węglin Retail Park sp. z ograniczoną odpowiedzialnością w Lublinie .....	25
21.5 Lubelski Rynek Hurtowy SA .....	26

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

21.6	Wschodnie Konsorcjum Budowlane SA.....	26
23.	Udzielone i otrzymane pożyczki.....	26
24.	Należności handlowe i pozostałe.....	26
25.	Zapasy .....	28
26.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	28
26.	Zarządzanie ryzykiem finansowym .....	28
26.1	Czynniki ryzyka finansowego.....	28
26.2	Ryzyko rynkowe .....	28
26.3	Ryzyko kredytowe .....	29
26.4	Ryzyko utraty płynności .....	29
27.	Zarządzanie kapitałem .....	29
28.	Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych.....	30
29.	Kapitał własny.....	30
30.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty i propozycja pokrycia strat.....	30
31.	Analiza wymagalności zobowiązań i kredytów bankowych.....	30
32.	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych .....	33
33.	Oprocentowane kredyty bankowe.....	33
34.	Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania .....	36
35.	Pozostałe rezerwy .....	36
36.	Działalność w trakcie zaniechania.....	37
37.	Instrumenty finansowe. ....	37
38.	Zobowiązania warunkowe .....	38
39.	Zobowiązania inwestycyjne.....	38
40.	Struktura zatrudnienia .....	38
41.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	38
42.	Transakcje z udziałem Członków Zarządu i Rady Nadzorczej.....	40
43.	Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej.....	40
44.	Emisja akcji .....	40
45.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	40
46.	Informacje o umowie z biegłym rewidentem lub firmą audytorską.....	42
47.	Sprawy sporne i sądowe.....	42

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

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU**

Wyszczególnienie	Nr noty	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 roku
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody netto ze sprzedaży	11	12 211 898,78	2 471 587,06
Koszty działalności operacyjnej	12	9 563 539,13	1 425 738,18
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>		<b>2 648 359,65</b>	<b>1 045 848,88</b>
Pozostałe przychody operacyjne	13	6 335 998,24	3 787 124,08
Koszty zarządu		2 569 742,92	3 150 099,80
Koszty sprzedaży		0,00	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	15	1 675 626,42	1 554 830,24
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>		<b>4 738 988,55</b>	<b>128 042,92</b>
Przychody finansowe	14	110 960,10	186 058,13
Koszty finansowe	16	3 584 642,20	819 502,38
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>		<b>1 265 306,45</b>	<b>-505 401,33</b>
Podatek dochodowy	17	-452 035,69	-1 158,48
<b>Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>1 717 342,14</b>	<b>-504 242,85</b>
<b>Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadające:</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Właścicielom podmiotu dominującego		1 717 342,14	-504 242,85
Udziałowcom niekontrolującym		1 717 342,14	-504 242,85
<b>Działalność niekontynuowana</b>			
<b>Zysk/strata netto z działalności niekontynuowanej</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zysk/strata netto roku obrotowego</b>		<b>1 717 342,14</b>	<b>-504 242,85</b>
Właścicielom podmiotu dominującego		1 717 342,14	-504 242,85
Udziałowcom niekontrolującym		0,00	0,00

**ZYSK/STRATA NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ**

<b>Zysk/strata netto na jedną akcję</b>	<b>0,24</b>	<b>-0,07</b>
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	0,24	-0,07
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00
<b>Rozwodniony zysk/strata netto na jedną akcję</b>	<b>0,24</b>	<b>-0,07</b>
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	0,24	-0,07
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00

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

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

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku</b>	<b>Okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 roku</b>
<b>Zysk/strata netto roku obrotowego</b>	<b>1 717 342,14</b>	<b>-504 242,85</b>
Inne całkowite dochody podlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy	0,00	0,00
Inne całkowite dochody niepodlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy	0,00	0,00
Razem inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0,00	0,00
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem</b>	<b>1 717 342,14</b>	<b>-504 242,85</b>
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem przypadające:</b>	<b>1 717 342,14</b>	<b>-504 242,85</b>
Właścicielom podmiotu dominującego	1 717 342,14	-504 242,85
Udziałowcom niekontrolującym	0,00	0,00

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

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

<b>AKTYWA</b>	<b>Nr noty</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2021 roku</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2020 roku</b>
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>6 768 069,51</b>	<b>34 622 273,43</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	18	225 004,61	320 251,62
Wartości niematerialne	19	10 541,67	0,00
Wartość firmy		0,00	0,00
Nieruchomości inwestycyjne	20	617 148,96	21 022 577,80
Udziały i akcje	21	5 603 800,00	8 894 142,80
Udzielone pożyczki długoterminowe	22	0,00	4 317 697,89
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	311 574,27	67 603,32
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>25 497 965,50</b>	<b>18 210 041,16</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE INNE NIŻ AKTYWA PRZENACZONE DO SPRZEDAŻY</b>		<b>25 497 965,50</b>	<b>18 210 041,16</b>
Zapasy	24	6 169 480,85	12 959 569,28
Należności handlowe	23	3 953 098,58	774 983,09
Należności z tytułu podatku dochodowego		0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		16 469,16	17 616,53
Pozostałe należności	23	269 574,17	441 548,63
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	22	14 434 721,44	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	654 621,30	3 943 722,84
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	18	0,00	72 600,79
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>32 266 035,01</b>	<b>52 832 314,59</b>

<b>PASYWA</b>	<b>Nr noty</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2021 roku</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2020 roku</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		<b>-7 656 953,31</b>	<b>-9 374 295,45</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY PRZYPADAJĄCY JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ</b>		<b>-7 656 953,31</b>	<b>-9 374 295,45</b>
Kapitał podstawowy	29	701 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		28 263 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane	29	-36 622 218,21	-38 339 560,35
<b>UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>39 922 988,32</b>	<b>62 206 610,04</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>5 515 676,20</b>	<b>6 711 294,71</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	33	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	33	5 231 679,12	6 219 232,89
Rezerwy na odroczonego podatek dochodowy		283 997,08	492 061,82
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>34 407 312,12</b>	<b>55 495 315,33</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży</b>		<b>34 407 312,12</b>	<b>55 495 315,33</b>
Zobowiązania handlowe	34	19 754 964,01	24 984 983,43
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	33	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	33	7 438 459,68	24 556 817,31
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	34	906 966,04	772 103,26
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	32	48 604,98	42 957,83
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	35	6 258 317,41	5 138 453,50
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>32 266 035,01</b>	<b>52 832 314,59</b>

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

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

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 roku
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>10 973 153,41</b>	<b>-2 225 032,86</b>
Zysk (strata) brutto łącznie z działalności kontynuowanej i zaniechanej	1 265 306,45	-505 401,33
<b>Korekty</b>	<b>9 707 846,96</b>	<b>-1 719 631,53</b>
Amortyzacja	22 674,24	571 693,44
Wartość firmy umorzenie	0,00	0,00
Odsetki	175 173,65	308 034,76
Wynik z działalności inwestycyjnej	9 694 549,88	108 450,95
Zmiana stanu rezerw	1 424 957,10	-3 053 093,22
Zmiana stanu zapasów	6 790 088,43	815 644,50
Zmiana stanu należności	-2 762 170,08	483 378,43
Zmiana stanu zobowiązań	-5 637 426,26	-953 740,39
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>	<b>4 110 830,13</b>	<b>6 288 701,52</b>
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	9 130 707,78	127 390,24
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	5 228 531,27	0,00
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Splata udzielonych pożyczek	3 681 202,84	7 875 000,00
Odsetki	1 173 773,64	0,00
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	0,00	-510 010,00
Wydatki na nabycie środków trwałych	-223 385,40	-26 678,72
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	0,00	-100 000,00
Udzielenie pożyczek	-14 880 000,00	-1 077 000,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>-18 373 085,08</b>	<b>-1 642 395,72</b>
Wpływy z wydania akcji	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki otrzymane	120 000,00	50 000,00
Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
Splaty kredytów i pożyczek	-13 927 731,19	-1 549 382,95
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00
Odsetki zapłacone	-4 565 353,89	-143 012,77
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed wpływem różnic kursowych)</b>	<b>-3 289 101,54</b>	<b>2 421 272,94</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>-3 289 101,54</b>	<b>2 421 272,94</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	3 943 722,84	1 522 449,90
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>654 621,30</b>	<b>3 943 722,84</b>

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

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

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2020 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-37 835 317,50</b>	<b>-8 870 052,60</b>
<b>Zmiany kapitału własnego</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-504 242,85</b>	<b>-504 242,85</b>
<b>Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-504 242,85</b>	<b>-504 242,85</b>
Wynik netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku	0,00	0,00	-504 242,85	-504 242,85
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeniesienie wyniku roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stan na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-38 339 560,35</b>	<b>-9 374 295,45</b>

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2021 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-38 339 560,35</b>	<b>-9 374 295,45</b>
<b>Zmiany kapitału własnego</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 717 342,14</b>	<b>1 717 342,14</b>
<b>Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 717 342,14</b>	<b>1 717 342,14</b>
Wynik netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	0,00	0,00	1 717 342,14	1 717 342,14
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeniesienie wyniku roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stan na dzień 31 grudnia 2021 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-36 622 218,21</b>	<b>-7 656 953,31</b>



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

## DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Informacje ogólne

**Nazwa Spółki:** INTERBUD-LUBLIN Spółka Akcyjna

**Forma prawna:** Spółka Akcyjna

**Siedziba Spółki:** Aleje Racławickie 8 lok 39, 20-037 Lublin

**REGON** 008020841

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

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

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

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

### 2. Skład Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej

#### Zarząd

Na dzień 1 stycznia 2021 roku skład Zarządu Interbud-Lublin SA przedstawiał się następująco:

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

W 2021 roku i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

#### Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza Spółki funkcjonowała w 2021 roku następującym składzie:

- Marek Grzelaczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Henryk Dąbrowski – Członek Rady Nadzorczej
- Magdalena Cyrankiewicz – Członek Rady Nadzorczej
- Artur Bartkowiak – Członek Rady Nadzorczej
- Dagmara Wójcik – Murdza – Członek Rady Nadzorczej

### 3. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie zostało przedstawione przez Zarząd Spółki w 31 marca 2022 roku.

### 4. Oświadczenie o zgodności

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

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

Tomasz Grodzki - Prezes Zarządu i Sylwester Bogacki - Członek Zarządu oświadczają, że wedle ich najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i

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

finansową emitenta oraz jego wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

## 5. Kontynuacja działalności

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

Zgodnie z postanowieniami układu w lutym 2020 roku Spółka spłaciła zobowiązania I Grupy wierzycieli, którzy otrzymali 100% wierzytelności głównej, przy umorzeniu odsetek i innych kosztów dodatkowych. Rok po uprawomocnieniu się układu tj. w lutym 2021 roku Spółka spłaciła pierwszą, a w sierpniu 2021 drugą z sześciu rat wierzytelności wobec Grupy II. W maju 2021 Spółka spłaciła pierwszą, a w listopadzie 2021 drugą z ośmiu rat wierzytelności wobec Grupy III.

Zgodnie z przedłożonym wierzycielom planem finansowym Spółka posiada zabezpieczenie przyszłych płatności w ramach zgromadzonych aktywów trwałych i obrotowych, a w okresie przewidzianym na realizację układu z wierzycielami, wypracuje środki niezbędne na spłatę kolejnych rat układu.

Zasób gruntów pozwoli spółkom wchodzącym w skład Grupy Kapitałowej na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz sprzedaż części gruntów w celu spłaty wierzytelności. Zyski spółek zależnych uzyskanych z realizacji budownictwa mieszkaniowego zasila Interbud-Lublin S.A. w formie dywidendy.

Niezależnie od środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości, na spłatę wierzytelności (objętych oraz nieobjętych układem) zostaną wykorzystane środki ze spłaty udzielonych pożyczek wraz z odsetkami oraz wypracowane zyski z działalności deweloperskiej w latach 2020 – 2025 roku.

Według oceny Nadzorca Sądowego wyliczenia załączone do planu restrukturyzacyjnego zapewniają wykonalność złożonych propozycji układowych.

Zgodnie z porozumieniem z bankiem BPS S.A. wierzytelności nieobjęte układem zostaną spłacone ze środków pochodzących z części nieruchomości, które nie są przewidziane jako nieruchomości do prowadzenia działalności deweloperskiej.

Prezentując powyższe informacje wskazujące na zasadność przyjętego założenia kontynuacji działalności Interbud-Lublin SA w Lublinie, pragniemy zwrócić uwagę na niepewność wynikającą z sytuacji epidemicznej, wojny w Ukrainie, a także wzrostem inflacji i stóp procentowych.

Do chwili sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego nie odnotowaliśmy zauważalnego wpływu epidemii na przychody Spółki. Niniejsza sytuacja wymaga jednak dokonania dodatkowych ujawnień w tym sprawozdaniu. Odnotowaliśmy wpływ epidemii na działalność organizacyjną związaną z wprowadzonymi ograniczeniami w pracach urzędów i sądów oraz związanymi z tym opóźnieniami w uzyskaniu niezbędnych zezwoleń do użytkowania budynków i zwolnień hipotek. Na dzień publikacji niniejszego raportu Zarząd nie identyfikuje innych wpływów pandemii na Spółkę, jednak ze względu na ogólną sytuację gospodarczą będzie monitorować potencjalny wpływ epidemii na sytuację finansową i niezwłocznie podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Spółki.

Przez trzy kwartały minionego roku, stopa referencyjna NBP utrzymywała się na poziomie 0,10%, najniższym w historii. W październiku zakończył się jednak cykl obniżek stóp procentowych. Trzy podwyżki dokonane przez Radę Polityki Pieniężnej sprawiły, że na koniec 2021 roku stopa referencyjna wyniosła 1,75, zaś WIBOR 3M kształtował się na poziomie 2,54%, zapowiadając kontynuację trendu zacieśniania polityki pieniężnej. Przewaga popytu nad podażą i ucieczka kapitału na rynek nieruchomości w obawie przed rosnącą inflacją, stymulowały wzrost cen, które w minionym roku osiągnęły historyczne maksima.

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

Rosnące stopy procentowe ograniczyły nieco aktywność klientów wspomagających się kredytami hipotecznymi, zwłaszcza osób na granicy zdolności kredytowej. W 2021 r. oraz na początku 2022 r. Spółka zaobserwowała jednak znaczny wzrost udziału transakcji gotówkowych na rynku mieszkaniowym. Zainteresowanie klientów w tym segmencie wynika z chęci ochrony zgromadzonego kapitału przed inflacją, a inwestycje w nieruchomości uznawane są za jedną z efektywniejszych form ochrony kapitału. W ocenie Zarządu Spółki oczekiwany dalszy spadek wartości pieniądza jest czynnikiem wspierającym popyt na mieszkania.

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

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

Wszystkie inwestycje Spółki postępują zgodnie z planem. Łańcuchy dostaw są zabezpieczone. Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ, zarówno z perspektywy realizacji poszczególnych projektów, jak i działalności całej Grupy Kapitałowej.

Inwestycje realizujemy przy zaangażowaniu środków własnych oraz wpłat od nabywców. Nie identyfikujemy zatem ryzyka związanego ze zmianą kursu walut czy zwiększeniem stóp procentowych.

Wszystkie bieżące zobowiązania Spółki regulowane są terminowo, a spłaty zobowiązań objętych postępowaniem układowym są spłacane bez opóźnień, zgodnie z ustalonym harmonogramem.

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

## 6. Istotne zasady rachunkowości

Za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2021 roku Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe, które jest zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

### 6.1. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

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

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

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

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

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

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. Metoda amortyzacji, stawka amortyzacyjna oraz wartość końcowa podlegają weryfikacji na każdy dzień bilansowy. Wszelkie wynikające z przeprowadzonej weryfikacji zmiany ujmują się jak zmianę szacunków prospektywnie.

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

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

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

## 6.2. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Spółka 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.

Spółka 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.

Spółka 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.

## 6.3. Nieruchomości inwestycyjne

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

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się wg wartości godziwej. Wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej stanowi cena, za jaką nieruchomość mogłaby zostać wymieniona na warunkach pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami. Dokonując szacunku wartości godziwej wyklucza się ceny zawyżone lub zaniżone ze względu na specyficzne warunki transakcji lub okoliczności, jakie takie transakcje towarzyszą, takie jak nietypowe formy finansowania zakupu czy sprzedaż i leasing zwrotny, inne szczególne warunki czy koncesje przyznane przez stronę jakkolwiek powiązaną ze sprzedażą.

## 6.4. Udziały i akcje w podmiotach zależnych

Jednostki zależne to wszystkie jednostki, w których Spółka ma prawo kierować polityką finansową i operacyjną w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z ich działalności, co zazwyczaj wiąże się z posiadaniem ponad połowy

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

praw głosu. Istnienie i skutek potencjalnych praw głosu, które są aktualnie wykonalne lub zamienne, bierze się pod uwagę oceniając, czy Spółka sprawuje kontrolę nad inną jednostką.

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

### **6.5 Utrata wartości aktywów**

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

### **6.6 Zapasy**

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.

W momencie sprzedaży zapasów wartość bilansowa tych zapasów jest ujęta jako koszt okresu, w którym ujmowane są odpisy 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 Spółki są działki przeznaczone pod działalność deweloperską oraz 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.

### **6.7 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 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.

### **6.8 Należności z tytułu dostaw i usług**

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

### **6.9 Pozostałe należności**

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

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

## **6.10 Rozliczenia międzyokresowe kosztów**

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

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

## **6.11 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

## **6.12 Kapitał własny**

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości wykazywanej w statucie i Krajowym Rejestrze Sądowym. Zyski zatrzymane stanowią: niepodzielony zysk lub niepokrytą stratę z lat ubiegłych, kapitał rezerwowy, kapitał zapasowy (z wyłączeniem nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną) oraz wynik finansowy bieżącego okresu.

## **6.13 Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania**

Na dzień powstania ujmuje się je w księgach według wartości nominalnej, a na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania w zależności od terminu wymagalności (do 12 miesięcy od dnia bilansowego lub powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego) wykazywane są jako krótkoterminowe lub długoterminowe.

## **6.14 Zobowiązania warunkowe**

Zobowiązanie warunkowe jest:

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

## **6.15 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.

## **6.16 Kredyty i pożyczki**

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonej o koszty transakcyjne, tj. koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty i pożyczki są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

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

Wszelkie różnice pomiędzy otrzymaną kwotą kredytu lub pożyczki (pomniejszoną o koszty transakcyjne) a wartością wykupu ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów przez okres obowiązywania odnośnych umów metodą efektywnej stopy procentowej.

### 6.17 Rezerwy

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

### 6.18 Przychody i koszty

Przychodem danego okresu jest wzrost korzyści ekonomicznych powstających w wyniku zwykłej działalności gospodarczej Spółki przybierających formę wpływów lub zwiększeń aktywów lub zmniejszeń zobowiązań, które skutkują przyrostem kapitału własnego, innym niż zwiększenie kapitału wynikające z wpłat akcjonariuszy.

Przychody ujmowane są w kwocie netto po pomniejszeniu o kwoty rabatów (dyskont, premii, bonusów) oraz podatek VAT. Wysokość przychodów ustala się według wartości godziwej zapłaty otrzymanej bądź należnej. Przychody wycenia się według wartości zdyskontowanej, w przypadku, gdy wpływ zmian wartości pieniądza w czasie jest istotny (a za taki uważa się okres uzyskania zapłaty dłuższy niż 365 dni). W przypadku ujmowania przychodów w wartości zdyskontowanej, wartość dyskonta jest odnoszona stosownie do upływu czasu jako zwiększenie wartości należności, a drugostronnie jako przychody finansowe.

### 6.19 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 rozliczanymi 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.

### 6.20 Błędy i korekty błędów

Błędy mogą dotyczyć ujęcia, wyceny, prezentacji lub ujawnień informacji dotyczących poszczególnych elementów sprawozdania finansowego. Błędy wykryte na etapie sporządzania sprawozdania finansowego Spółka koryguje w danym sprawozdaniu finansowym.

Błędy wykryte w okresach następnych są korygowane poprzez zmianę danych porównawczych prezentowanych w sprawozdaniach finansowych okresu, w którym wykryto błąd. Spółka koryguje błędy poprzednich okresów stosując podejście retrospektywne i retrospektywnie przekształca dane, o ile jest to wykonalne w praktyce. Ujmowanie w księgach rachunkowych korekty błędów dotyczącego lat ubiegłych następuje na podstawie uchwały Zarządu.

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

W roku 2021, a także w roku 2020 nie wystąpiły żadne zdarzenia, które mogłyby skutkować korektą wyniku lat poprzednich.

## 6.21 Sprawozdania finansowe

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

## 7. Obszary szacunków

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

### Rezerwy

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

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

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

### Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej. Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym nastąpiła zmiana.

Wszelkie przychody i koszty związane z utrzymywaniem nieruchomości inwestycyjnych, w tym także związane z aktualizacją wartości tych inwestycji, prezentowane są w pozostałych kosztach bądź przychodach operacyjnych.

### 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 Spółki lub intensywności eksploatacji.

Na dzień 31 grudnia 2021 i 31 grudnia 2020 roku stosowane przez Spółkę stawki amortyzacji odzwierciedlały okres ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych.

### Aktywa z tytułu podatku odroczonego

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

## 8. 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 postęp prac.



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

**9. Nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie 1 stycznia 2021 roku**

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2021 roku, nie mają istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

- Zmiany do MSSF 9, MSSF 7, MSR 39 oraz MSSF 16, MSSF 4 – Reforma IBOR – Faza 2 przepisy opublikowane w ramach Fazy 2 reformy IBOR dotyczą:
  - zmian przepływów pieniężnych, wynikających z umów – dodanie do MSSF 9 rozwiązania, które umożliwi ujęcie modyfikacji umownych przepływów pieniężnych ze względu na reformę IBOR poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej kontraktu w celu odzwierciedlenia przejścia na alternatywną stopę referencyjną (nie będzie obowiązku zaprzestania ujmowania lub korygowania wartości bilansowej instrumentów finansowych); analogiczne rozwiązanie dotyczy MSSF 16 w zakresie ujęcia przez leasingobiorców modyfikacji leasingu;
  - rachunkowości zabezpieczeń - nie będzie konieczności zaprzestania stosowania rachunkowości zabezpieczeń tylko ze względu na zmiany wymagane przez reformę, jeśli zabezpieczenie spełnia inne kryteria rachunkowości zabezpieczeń;
  - ujawnień - spółki będą zobowiązane do ujawnienia informacji o nowych ryzykach wynikających z reformy oraz o tym, jak zarządzają przejściem na alternatywne stopy referencyjne.
- zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” - przesuwają datę zakończenia okresu tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9 z dnia 1 stycznia 2021 roku na dzień 1 stycznia 2023 roku w celu dostosowania do daty wejścia w życie MSSF 17. Zmiany przewidują opcjonalne rozwiązania w celu zmniejszenia wpływu różnych dat wejścia w życie MSSF 9 i MSSF 17.

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

Sporządzając niniejsze sprawozdanie finansowe nie zdecydowano się na wcześniejsze zastosowanie opublikowanych przed dniem bilansowym standardów lub interpretacji, przed ich datą wejścia w życie.

Poniżej prezentowane standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, a nie weszły jeszcze w życie na dzień bilansowy.

- zmiany do MSSF 3 „Połączenie jednostek” - zmiany do MSSF 3 aktualizują odniesienia do Założeń koncepcyjnych wydanych w 2018 roku. Aby zapewnić, że ta aktualizacja nie będzie miała wpływu na aktywa i zobowiązania, które kwalifikują się do ujęcia przy połączeniu jednostek, zmiany wprowadzają nowe wyjątki od zasad ujmowania i wyceny w MSSF 3. Spółka nie oczekuje, że wpływ na sprawozdanie finansowe tych zmian będzie istotny;
- zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” - zmiany wskazują m.in., że przychody z tytułu sprzedaży wyrobów wytworzonych w trakcie doprowadzania składnika aktywów do pożądanego miejsca i stanu, nie mogą być odejmowane od kosztów powiązanych z tym składnikiem. Zamiast tego takie przychody należy ujmować w rachunku zysków i strat wraz z kosztami wytworzenia tych wyrobów. Spółka nie oczekuje, że wpływ na sprawozdanie finansowe tych zmian będzie istotny.
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe oraz zmiany do MSSF 17 - MSSF 17 zastąpi standard MSSF 4, umożliwiający ujmowanie umów ubezpieczeniowych według zasad rachunkowości obowiązujących w krajowych standardach, co w rezultacie oznacza stosowanie wielu różnych rozwiązań. MSSF 17 wprowadza wymóg spójnego ujmowania wszystkich umów ubezpieczeniowych, w tym m.in. w zakresie metody wyceny zobowiązań ubezpieczeniowych, rozpoznawania zysku lub straty w czasie, ujmowania reasekuracji, wydzielania komponentu inwestycyjnego. Zastosowanie standardu ma nastąpić w podejściu retrospektywnym pełnym z niektórymi odstępstwami. Spółka nie oczekuje, że wpływ na sprawozdanie finansowe tych zmian będzie istotny.
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” - zmiany wyjaśniają, że przy ocenie, czy umowa jest umową rodzącą obciążenia, koszty wykonania umowy obejmują wszystkie bezpośrednio związane koszty. Spółka nie oczekuje, że wpływ na sprawozdanie finansowe tych zmian będzie istotny.
- cykliczne ulepszenia MSSF 2018-2020:

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

- zmiany do MSSF 1 dotyczą sytuacji gdy jednostka zależna stosuje MSSF po raz pierwszy w dacie późniejszej niż jednostka dominująca; w tym przypadku jednostka zależna może zdecydować się na wycenę skumulowanych różnic kursowych dla wszystkich operacji zagranicznych w kwotach zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej na datę przejścia jednostki dominującej na standardy MSSF,
- zmiany do MSR 41 dostosowują wymogi dotyczące wyceny do wartości godziwej określone w MSR 41 do założeń MSSF 13,
- zmiana do MSSF 9 wyjaśnia, które opłaty należy uwzględnić do celów testu „10 procent” w przypadku zaprzestania ujmowania zobowiązań finansowych,
- zmiany do przykładów zastosowania MSSF 16 dotyczące identyfikowania zachęt leasingowych.

Spółka nie oczekuje, że wpływ na sprawozdanie finansowe tych zmian będzie istotny.

Zastosowanie powyższych zmian nie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

### 11. Przychody ze sprzedaży z działalności kontynuowanej

Wyszczególnienie	12 miesięcy zakończonych 31.12.2021 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku
Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów	10 898 450,47	1 661 849,50
Przychody ze sprzedaży usług	1 313 448,31	809 737,56
<b>Razem przychody ze sprzedaży</b>	<b>12 211 898,78</b>	<b>2 471 587,06</b>

Spółka osiąga przychody ze sprzedaży wyłącznie na terenie kraju.

### 12. Koszty działalności operacyjnej

Wyszczególnienie	12 miesięcy zakończonych 31.12.2021 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku
Amortyzacja	22 674,24	571 693,44
Wynagrodzenia	1 059 958,97	1 160 712,94
Ubezpieczenia społeczne i inne koszty pracownicze	143 213,72	160 626,72
Zużycie materiałów i energii	67 978,79	89 762,33
Opłaty i podatki	87 525,97	157 265,93
Usługi obce	1 472 638,18	1 632 148,44
Inne koszty operacyjne	25 450,73	20 620,00
Wartość sprzedanych towarów	9 304 972,97	1 425 738,18
<b>Razem</b>	<b>12 184 413,57</b>	<b>5 218 567,98</b>
Zmiana stanu produktów	-309 028,31	642 730,00
<b>Koszt własny sprzedanych produktów</b>	<b>12 493 441,88</b>	<b>4 575 837,98</b>
w tym: działalność niekontynuowana	0,00	0,00

### 13. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2021 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku
Zysk ze zbycia majątku trwałego i wyposażenia	3 003 718,48	23 838,38
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	125 578,64	87 718,40
Zobowiązania przedawnione	0,00	966 162,01
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	2 982 135,26	397 755,28
Przychody z zawartych porozumień	0,00	0,00

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

Naliczone kary i odszkodowania	77 713,74	111 674,28
Rozwiązanie rezerw	108 908,00	2 126 375,71
Pozostałe	37 944,12	73 600,02
<b>Razem pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>6 335 998,24</b>	<b>3 787 124,08</b>

**14. Przychody finansowe**

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku
Odsetki w tym:	98 896,99	170 710,25
- odsetki naliczone od pożyczek (jednostki powiązane)	92 000,03	164 064,31
- odsetki naliczone od pożyczek (jednostki niepowiązane)	6 733,30	0,00
- odsetki od lokat i rachunku bieżącego	163,66	1 314,13
- odsetki naliczone kontrahentom	0,00	5 331,81
Zysk ze zbycia udziałów	0,00	3 000,00
Pozostałe	12 063,11	12 347,88
<b>Razem przychody finansowe</b>	<b>110 960,10</b>	<b>186 058,13</b>

**15. Pozostałe koszty operacyjne**

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku
Oplaty skarbowe, koszty egzekucyjne i procesowe	16 192,17	411 262,22
Aktualizacja aktywów niefinansowych, w tym:	1 658 735,42	382 673,74
- odpisy aktualizujące należności	492 397,85	382 673,74
- odpisy aktualizujące nieruchomości inwestycyjne	1 161 850,23	0,00
- odpisy aktualizujące środki trwałe	4 487,34	0,00
Koszty zawartych porozumień	0,00	130 194,20
Usterki	0,00	572 493,52
Pozostałe	698,83	58 206,56
<b>Razem pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>1 675 626,42</b>	<b>1 554 830,24</b>

**16. Koszty finansowe**

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku
Odsetki i prowizje, w tym:	268 290,27	592 444,57
od kredytów bankowych	259 658,78	465 109,56
wobec kontrahentów	6 935,59	105 084,87
od pożyczek	1 094,90	6 989,51
pozostałe, w tym budżetowe	601,00	15 260,63
Odpisy aktualizujące udziały w jednostkach zależnych	3 290 342,80	220 007,73
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym	6 733,30	7 038,40
Pozostałe koszty finansowe	19 275,83	11,68
<b>Razem koszty finansowe</b>	<b>3 584 642,20</b>	<b>819 502,38</b>

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

**17. Podatek dochodowy**

Zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce stawka podatkowa obowiązująca w latach 2021 i 2020 wynosi 19%.

W roku 2020 Spółka ponosiła stratę podatkową. Za rok 2021 Spółka osiągnęła dochód do opodatkowania, który pomniejszyła o straty z lat poprzednich. W związku z tym za rok 2021 nie powstało zobowiązanie wobec organów skarbowych z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

Poniższe zestawienie przedstawia dane o przekształceniu wyniku brutto w podstawę opodatkowania za rok 2021.

Wyszczególnienie	2021 rok
Zysk (strata) brutto za dany rok	4 555 649,25
Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	211 740,22
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	259 791,87
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	8 726,67
Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	1 933 695,09
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	4 602 298,94
Strata z lat ubiegłych	1 943 823,72
Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00
<b>Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>	<b>0,00</b>
Podatek dochodowy	0,00

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z wyniku przedstawia poniższa tabela

Wyszczególnienie	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku
Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
Podatek odroczony	-452 035,69	-1 158,48
<b>Razem podatek dochodowy w sprawozdaniu z wyniku</b>	<b>-452 035,69</b>	<b>-1 158,48</b>

**Podatek odroczony**

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

Poniższa tabela przedstawia tytuły tworzące aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wraz z podstawą do wyliczenia podatku dochodowego odroczonego.

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na dzień 31.12.2021 roku	Podatek odroczony na dzień 31.12.2021 roku	Kwota różnicy przejściowej na dzień 31.12.2020 roku	Podatek odroczony na dzień 31.12.2020 roku
<b>Aktywa na odroczony podatek</b>	<b>1 639 864,59</b>	<b>311 574,27</b>	<b>355 811,67</b>	<b>67 603,32</b>
Rezerwa na badanie sprawozdania	25 400,00	4 826,00	25 400,00	4 826,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	48 605,00	9 234,95	42 957,83	8 161,99
Rezerwy na zobowiązania	1 456 118,85	276 662,58	175 166,38	33 281,58
Odpisy aktualizujące aktywa	20 839,05	3 959,42	19 200,00	3 648,00

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

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na dzień 31.12.2021 roku	Podatek odroczony na dzień 31.12.2021 roku	Kwota różnicy przejściowej na dzień 31.12.2020 roku	Podatek odroczony na dzień 31.12.2020 roku
Naliczone odsetki od pożyczek	88 901,68	16 891,32	93 087,46	17 685,75
<b>Rezerwy na odroczony podatek</b>	<b>1 494 721,44</b>	<b>283 997,08</b>	<b>2 589 799,00</b>	<b>492 061,82</b>
Naliczone odsetki od pożyczek	1 494 721,44	283 997,08	2 576 495,05	489 534,07
Wycena środków trwałych	0,00	0,00	13 303,95	2 527,75
<b>Wpływ na wynik finansowy</b>		<b>-452 035,69</b>		
<b>Zmiana aktywów na podatek odroczony</b>		<b>-243 970,95</b>		
<b>Zmiana rezerwy na podatek odroczony</b>		<b>-208 064,74</b>		

Wszystkie transakcje w 2021 roku dokonywane były z wynikiem finansowym za rok 2021.

### 18. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe w 2021 roku:

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto</b>								
1	Stan na 01.01.2021 roku	71 004,69	2 474 118,70	137 751,03	0,00	80 951,74	26 678,72	2 790 504,89
2	Zwiększenia:	0,00	232 331,95	0,00	0,00	11 219,51	211 118,76	454 670,22
-	Zakup	0,00	232 331,95	0,00	0,00	11 219,51	211 118,76	454 670,22
3	Zmniejszenia:	71 004,69	2 035 650,18	17 813,00	0,00	28 365,56	237 797,48	2 390 630,91
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	164 510,48	17 813,00	0,00	28 365,56	0,00	210 689,04
-	przejęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	237 797,48	237 797,48
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	71 004,69	1 871 139,70	0,00	0,00	0,00	0,00	1 942 144,39
4	<b>Stan na 31.12.2021 roku</b>	0,00	670 800,47	119 938,03	0,00	63 805,69	0,00	<b>854 544,19</b>
<b>Umorzenia</b>								
5	Stan na 01.01.2021 roku	0,00	2 251 550,49	137 751,03	0,00	80 951,74	0,00	2 470 253,26
6	Zwiększenia:	0,00	21 093,96	0,00	0,00	1 121,95	0,00	22 215,91
-	amortyzacja za okres	0,00	21 093,96	0,00	0,00	1 121,95	0,00	22 215,91
7	Zmniejszenia:	0,00	1 816 751,03	17 813,00	0,00	28 365,56	0,00	1 862 929,59
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	69 377,06	17 813,00	0,00	28 365,56	0,00	115 555,62
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	1 747 373,97			0,00	0,00	1 747 373,97
8	<b>Stan na 31.12.2021 roku</b>	0,00	455 893,42	119 938,03	0,00	53 708,13	0,00	<b>629 539,58</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>								
9	Stan na 01.01.2021 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Utworzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Rozwiązane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 31.12.2021 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>								
13	Stan na 01.01.2021 roku	71 004,69	222 568,21	0,00	0,00	0,00	26 678,72	320 251,62
14	<b>Stan na 31.12.2021 roku</b>	0,00	214 907,05	0,00	0,00	10 097,56	0,00	<b>225 004,61</b>

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

## Rzeczowe aktywa trwałe w 2020 roku:

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto</b>							
1	Stan na 01.01.2020 roku	96 100,00	5 839 856,37	137 751,03	0,00	147 172,57	6 220 879,97
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	25 095,30	3 365 737,67	0,00	0,00	66 220,83	3 457 053,80
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	66 220,83	66 220,83
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	25 095,30	3 365 737,67	0,00	0,00	0,00	3 390 832,97
4	Stan na 31.12.2020 roku	71 004,70	2 474 118,70	137 751,03	0,00	80 951,74	2 763 826,17
<b>Umorzenia</b>							
5	Stan na 01.01.2020 roku	0,00	5 006 792,12	136 469,91	0,00	139 198,95	5 282 460,98
6	Zwiększenia:	0,00	562 990,56	1 281,12	0,00	7 421,76	571 693,44
-	amortyzacja za okres	0,00	562 990,56	1 281,12	0,00	7 421,76	571 693,44
7	Zmniejszenia:	0,00	3 318 232,18	0,00	0,00	65 668,97	3 383 901,15
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	65 668,97	65 668,97
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	3 318 232,18	0,00	0,00	0,00	3 318 232,18
8	Stan na 31.12.2020 roku	0,00	2 251 550,50	137 751,03	0,00	80 951,74	2 470 253,27
<b>Odpisy aktualizujące</b>							
9	Stan na 01.01.2020 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 31.12.2020 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>							
13	Stan na 01.01.2020 roku	96 100,00	833 064,25	1 281,12	0,00	7 973,62	938 418,99
14	Stan na 31.12.2020 roku	71 004,70	222 568,20	0,00	0,00	0,00	293 572,90

W okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2021 roku oraz w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2020 roku Spółka nie tworzyła odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

**Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży**

W roku 2020 Spółka podjęła decyzję o sprzedaży w najbliższym okresie nieruchomości w postaci prawa wieczystego użytkowania gruntu i budynku, dotychczas służącego prowadzeniu działalności gospodarczej. Aktywa te zostały przez Spółkę w większości zbyte w 2021 roku. Pozostałe na dzień bilansowy niesprzedane aktywa o wartości 4 487,34 zł zostały objęte w całości objęte aktualizacją.

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

**19. Wartości niematerialne****20. Wartości niematerialne w 2021 roku:**

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
1	Stan na 01.01.2021 roku	0,00	0,00	301 880,75	0,00	301 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	11 000,00	0,00	11 000,00
-	- Zakup	0,00	0,00	11 000,00	0,00	11 000,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00		0,00
4	Stan na 31.12.2021 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
<b>Umorzenie</b>						
5	Stan na 01.01.2021 roku	0,00	0,00	301 880,75	0,00	301 880,75
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	458,33	0,00	458,33
-	- amortyzacja za okres	0,00	0,00	458,33	0,00	458,33
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00		0,00
8	Stan na 31.12.2021 roku	0,00	0,00	302 339,08	0,00	302 339,08
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
9	Stan na 01.01.2021 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na 31.12.2021 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>						
11	Stan na 01.01.2021 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 31.12.2021 roku	0,00	0,00	10 541,67	0,00	10 541,67

**Wartości niematerialne w 2020 roku:**

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
1	Stan na 01.01.2020 roku	0,00	0,00	383 049,54	0,00	383 049,54
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	81 168,79	0,00	81 168,79
-	- sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	81 168,79		81 168,79
4	Stan na 31.12.2020 roku	0,00	0,00	301 880,75	0,00	301 880,75
<b>Umorzenie</b>						
5	Stan na 01.01.2020 roku	0,00	0,00	383 049,54	0,00	383 049,54
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	81 168,79	0,00	81 168,79
-	- sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	81 168,79		81 168,79
8	Stan na 31.12.2020 roku	0,00	0,00	301 880,75	0,00	301 880,75
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
9	Stan na 01.01.2020 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na 31.12.2020 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>						
11	Stan na 01.01.2020 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 31.12.2020 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

**21. Nieruchomości inwestycyjne**

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

Wyszczególnienie	Zmiany za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2021 roku	Zmiany za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2020 roku
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>21 022 577,80</b>	<b>20 937 859,40</b>
Zwiększenia z tytułu nabycia	0,00	100 000,00
Amortyzacja	0,00	0,00
Odpis aktualizujący nieruchomości inwestycyjne	1 161 850,23	0,00
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	19 243 578,61	15 281,60
- w tym sprzedaż do jednostek powiązanych	13 795 851,51	0,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>617 148,96</b>	<b>21 022 577,80</b>

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

Na nieruchomościach inwestycyjnych ustanowiono zabezpieczenia kredytów. Szczegóły zawarto w nocie 33.

**22. Udziały i akcje**

Na dzień 31 grudnia 2021 roku INTERBUD-LUBLIN SA posiada udziały w niżej wyszczególnionych spółkach:

**21.1 Udziały w RUPES Sp. z o.o.**

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

Na dzień 31 grudnia 2021 roku całkowite zaangażowanie kapitałowe spółki „INTERBUD-LUBLIN” SA w spółce RUPES Sp. z o.o. przedstawiało się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2020 roku	Zmiana	Stan na 31.12.2021 roku
<b>Wartość udziałów, w tym:</b>	<b>5 092 651,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 092 651,00</b>
- wartość udziałów, w cenie nabycia	4 727 651,00	0,00	4 727 651,00
- dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione na wartość udziałów	365 000,00	0,00	365 000,00
<b>Dopłaty do kapitału (zwrotne), w tym:</b>	<b>3 426 300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 426 300,00</b>
- dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione w koszty finansowe	3 426 300,00	0,00	3 426 300,00
<b>Udzielone pożyczki, w tym:</b>	<b>3 244 164,02</b>	<b>-1 814 456,20</b>	<b>1 429 707,82</b>
- kapitał, w tym:	913 265,24	-913 265,24	0,00
- wzrost	0,00	0,00	0,00
- spłata	0,00	913 265,24	0,00
- skumulowane odsetki	2 330 898,78	-901 190,96	1 429 707,82
<b>Razem</b>	<b>11 763 115,02</b>	<b>-1 814 456,20</b>	<b>9 948 658,82</b>
<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Stan na 31.12.2020 roku</b>	<b>Zmiana</b>	<b>Stan na 31.12.2021 roku</b>
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji w Rupes Sp. z o.o.:	1 802 308,20	3 290 342,80	5 092 651,00
- odpis aktualizujący wartość udziałów	1 802 308,20	3 290 342,80	5 092 651,00
- odpis aktualizujący wartość pożyczek	0,00	0,00	0,00



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

Wartość dopłat do kapitału w wysokości 3 426 300,00 zł obciążała koszty finansowe i nie znajduje odzwierciedlenia w żadnej z pozycji jednostkowego sprawozdania finansowego.

Kapitał własny Spółki RUPES Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosi (-) 46 457,07 zł. W roku 2021 Spółka dokonała odpisu aktualizującego wartość udziałów w wysokości 3 290 342,80 zł. W związku z tym wartość udziałów w RUPES Spółka z o.o. w bilansie wynosi 0,00 zł.

## 21.2 Udziały w Interbud Construction Spółka z o.o.

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

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2020 roku	Zmiana	Stan na 31.12.2021 roku
<b>Wartość udziałów, w tym:</b>	<b>4 253 450,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 253 450,00</b>
- wartość udziałów, w cenie nabycia	4 253 450,00	0,00	4 253 450,00
- dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione na wartość udziałów	0,00	0,00	0,00
<b>Dopłaty do kapitału (zwrotne), w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione w koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
<b>Udzielone pożyczki, w tym:</b>	<b>1 073 533,87</b>	<b>-1 073 533,87</b>	<b>0,00</b>
- kapitał, w tym:	827 937,60	-827 937,60	0,00
- wzrost	0,00	0,00	0,00
- spłata	0,00	827 937,60	0,00
- skumulowane odsetki	245 596,27	-245 596,27	0,00
<b>Razem</b>	<b>5 326 983,87</b>	<b>-1 073 533,87</b>	<b>4 253 450,00</b>

## 21.3 Udziały w Interbud Apartments Sp. z o.o.

Kapitał udziałowy spółki wynosi 1 305 000,00 zł. Interbud-Lublin SA jest w 100% właścicielem udziałów. Spółka Interbud Apartments Sp. z o.o. została powołana w 2014 roku. Specjalizuje się w działalności deweloperskiej.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2020	Zmiana	Stan na 31.12.2021
<b>Wartość udziałów, w tym:</b>	<b>1 310 350,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 310 350,00</b>
- wartość udziałów, w cenie nabycia	1 310 350,00	0,00	1 310 350,00
- dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione na wartość udziałów	0,00	0,00	0,00
<b>Dopłaty do kapitału (zwrotne), w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- dopłaty do kapitału (zwrotne) odniesione w koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
<b>Udzielone pożyczki, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- kapitał, w tym:	0,00	0,00	0,00
- wzrost	0,00	0,00	0,00
- spłata	0,00	0,00	0,00
- skumulowane odsetki	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>1 310 350,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 310 350,00</b>

## 21.4 Udziały w Węglin Retail Park sp. z ograniczoną odpowiedzialnością w Lublinie

Kapitał podstawy Spółki Węglin Retail Park sp. z ograniczoną odpowiedzialnością w Lublinie wynosi 50.000 zł. Spółka została założona w dniu 30 lipca 2020 roku przez Interbud-Lublin S.A. oraz Interbud Apartments Sp. z o.o. Założyciele posiadają odpowiednio w 20% i 80% udziałów w kapitale Spółki. Przedmiotem działalności Spółki jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

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

**21.5 Lubelski Rynek Hurtowy SA**

Kapitał akcyjny Spółki wynosi 59 015 000,00 zł. Wartość nominalna jednej akcji wynosi 100 zł. INTERBUD-LUBLIN SA posiada 300 akcji o wartości 30.000,00 zł.

**21.6 Wschodnie Konsorcjum Budowlane SA**

Spółka nie rozpoczęła działalności. Nie figuruje w Krajowym Rejestrze Sądowym. Zaangażowanie INTERBUD-LUBLIN SA wynosiło 10.000,00 zł. Na całą kwotę utworzono odpis aktualizujący wartość udziałów.

**23. Udzielone i otrzymane pożyczki**

Na dzień 31 grudnia 2021 roku INTERBUD-LUBLIN SA posiadała należności oraz zobowiązania z tytułu udzielenia i zaciągania pożyczek w obszarze spółek zależnych.

Zestawienie kwot pożyczek udzielonych oraz zaciągniętych przez Interbud Lublin SA z wyszczególnieniem terminów zapadalności spłat przedstawia poniższa tabela:

Pożyczkobiorca	Stan na 31.12.2020 roku	Zmiana	Stan na 31.12.2021 roku	Termin spłaty
<b>Rupes Sp. z o.o.</b>	<b>3 244 164,02</b>	<b>-1 814 456,20</b>	<b>1 429 707,82</b>	
- kapitał	913 265,24	-913 265,24	0,00	31-12-2022
- odsetki	2 330 898,78	-901 190,96	1 429 707,82	31-12-2022
<b>Interbud-Construction Spółka z o.o., w tym:</b>	<b>1 073 533,87</b>	<b>-1 073 533,87</b>	<b>0,00</b>	
- kapitał	827 937,60	-827 937,60	0,00	31-12-2022
- odsetki	245 596,27	-245 596,27	0,00	31-12-2022
<b>Węglin Park Retail Spółka z o.o.</b>	<b>0,00</b>	<b>13 005 013,62</b>	<b>13 005 013,62</b>	
- kapitał	0,00	2 000 000,00	2 000 000,00	31-03-2022
- kapitał	0,00	10 940 000,00	10 940 000,00	31-12-2022
- odsetki	0,00	65 013,62	65 013,62	31-12-2022
<b>Razem</b>	<b>4 317 697,89</b>	<b>10 117 023,55</b>	<b>14 434 721,44</b>	

Oprocentowanie wszystkich pożyczek udzielonych spółce Rupes Sp. z o.o. i pozostałym spółkom, ustalono na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego powiększonego o 2 punkty procentowe w skali roku.

Pożyczkodawca	Stan na 31.12.2020 roku	Zmiana	Stan na 31.12.2021 roku	Termin spłaty
<b>Interbud-Apartments Sp. z o.o., w tym:</b>	<b>918 017,35</b>	<b>-141 849,25</b>	<b>776 168,10</b>	<b>24-11-2024</b>
- kapitał	824 929,89	-137 663,50	687 266,39	24-11-2024
- odsetki	93 087,46	-4 185,75	88 901,71	24-11-2024
<b>Razem</b>	<b>918 017,35</b>	<b>-141 849,25</b>	<b>776 168,10</b>	

**24. Należności handlowe i pozostałe**

Należności krótkoterminowe	Stan na 31.12.2021 roku	Stan na 31.12.2020 roku
Należności handlowe od jednostek powiązanych	246 123,00	277 796,14
Należności handlowe od jednostek pozostałych	3 706 975,58	497 186,95
<b>Należności handlowe razem</b>	<b>3 953 098,58</b>	<b>774 983,09</b>
<b>Pozostałe należności</b>	<b>269 574,17</b>	<b>441 548,63</b>
- Podatek VAT	255 863,55	441 548,63
- Pozostałe	13 710,62	0,00
<b>Należności netto</b>	<b>4 222 672,75</b>	<b>1 216 531,72</b>
<b>Należności brutto</b>	<b>8 879 730,58</b>	<b>10 496 559,75</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>	<b>4 657 057,83</b>	<b>9 280 028,03</b>

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

Spółka w oddzielnej pozycji sprawozdania prezentuje rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne. Zaprezentowane kwoty dotyczą kosztów poniesionych w 2021 roku, dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych.

**Zmiany w stanie odpisów aktualizujących przedstawia poniższe zestawienie:**

Odpisy aktualizujące należności	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
<b>Stan na początek roku</b>	<b>9 280 028,03</b>	<b>9 447 314,90</b>
Utworzone	485 973,53	232 815,45
Spisane należności w ciężar odpisu	5 066 107,74	0,00
Rozwiązane	42 835,99	400 102,32
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>4 657 057,83</b>	<b>9 280 028,03</b>

**Podział należności handlowych ze względu na termin zapadalności wg stanu na 31 grudnia 2021 roku:**

Należności ogółem wg terminów wymagalności	Należności handlowe razem	Należności handlowe od jednostek powiązanych	Należności handlowe od jednostek pozostałych
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>3 953 098,58</b>	<b>246 123,00</b>	<b>3 706 975,58</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>3 953 098,58</b>	<b>246 123,00</b>	<b>3 706 975,58</b>
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	1 844 366,58	137 391,00	1 706 975,58
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	2 108 732,00	108 732,00	2 000 000,00
- wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

**Podział należności handlowych ze względu na termin zapadalności wg stanu na 31 grudnia 2020 roku:**

Należności ogółem wg terminów wymagalności	Należności handlowe razem	Należności handlowe od jednostek powiązanych	Należności handlowe od jednostek pozostałych
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>774 983,09</b>	<b>277 796,14</b>	<b>497 186,95</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>652 163,29</b>	<b>265 619,14</b>	<b>386 544,15</b>
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	520 799,29	134 255,14	386 544,15
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	131 364,00	131 364,00	0,00
- wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>122 819,80</b>	<b>12 177,00</b>	<b>110 642,80</b>
- przeterminowane do 3 miesięcy	31 404,86	12 177,00	19 227,86
- przeterminowane pow. 3 do 6 miesięcy	1 533,20	0,00	1 533,20
- przeterminowane pow. 6 do 12 miesięcy	89 405,56	0,00	89 405,56
- przeterminowane od 1 roku do 3 lat	476,18	0,00	476,18
- przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

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

**25. Zapasy**

Zapasy	Stan na 31.12.2021 roku	Stan na 31.12.2020 roku
Produkcja w toku	929 235,69	1 353 650,42
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary	5 240 245,16	11 605 918,86
<b>RAZEM</b>	<b>6 169 480,85</b>	<b>12 959 569,28</b>

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy przedstawia poniższe zestawienie:

Odpisy aktualizujące zapasy	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
Stan początkowy	2 939 299,27	2 947 556,88
Utworzenie odpisu	0,00	0,00
Wykorzystanie odpisu	0,00	8 257,61
Rozwiązanie odpisu	2 939 299,27	0,00
<b>Stan końcowy</b>	<b>0,00</b>	<b>2 939 299,27</b>

Aktualizacja wartości zapasów była przeprowadzona w związku z aktualizacją wyceny działek deweloperskich.

**26. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

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

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021 roku	Stan na 31.12.2020 roku
Gotówka w kasie i na rachunkach bieżących	54 590,70	43 688,89
Lokaty krótkoterminowe i środki zastrzeżone	600 030,60	3 900 033,95
-w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>654 621,30</b>	<b>3 943 722,84</b>

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.

**26. Zarządzanie ryzykiem finansowym****26.1 Czynniki ryzyka finansowego**

Działalność Spółki wiąże się z określonym ryzykiem finansowym. Spółka INTERBUD-LUBLIN SA narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

Ryzyko rynkowe, w tym:

- a) ryzyko zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych;
- b) ryzyko kursów walut;
- c) ryzyko cenowe.

Ryzyko kredytoweRyzyko utraty płynności

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

**26.2 Ryzyko rynkowe****(a) Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej w wyniku zmiany stóp procentowych.**

Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej w stopniu umiarkowanym. INTERBUD-LUBLIN SA posiada aktywa krótkoterminowe, dla których warunki oprocentowania oraz rentowność zostały ustalone w chwili zawarcia kontraktu i podlegają nieznacznym zmianom w związku z wahaniami stóp procentowych. Z uwagi na średni bądź

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

krótki termin pozostający do wykupu tych aktywów, ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w związku ze zmianami stóp procentowych jest relatywnie niskie.

**(b) Ryzyko zmiany kursu walut**

Spółka nie prowadzi działalności w walutach obcych i nie jest narażona na ryzyko zmiany kursów walut. Spółka nie posiada aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych.

**(c) Ryzyko cenowe**

Spółka jest narażona na ryzyko cenowe dotyczące cen nieruchomości i towarów masowych wpływających na koszty pracy i koszty usług obcych.

**26.3 Ryzyko kredytowe**

Ryzyko kredytowe jest rozumiane jako ryzyko poniesienia strat w wyniku niewywiązania się kontrahenta z zobowiązań wobec Spółki lub jako ryzyko spadku wartości ekonomicznej wierzytelności w wyniku pogorszenia się zdolności kontrahenta do obsługi zobowiązań.

Ryzyko kredytowe związane z należnościami handlowymi jest ograniczane przez Zarząd Spółki poprzez współpracę z kontrahentami o stabilnej sytuacji finansowej.

**26.4 Ryzyko utraty płynności**

Do analizy płynności Spółka wykorzystuje analizą 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 rotacji majątku obrotowego** = przychody ze sprzedaży / przeciętny stan aktywów obrotowych
- **wskaźnik rotacji należności** = przychody ze sprzedaży / przeciętny stan należności
- **wskaźnik rotacji zapasów** = przychody ze sprzedaży / przeciętny stan zapasów
- **wskaźnik rotacji kapitału pracującego** = aktywa obrotowe - zobowiązania bieżące

Wskaźnik	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020
Wskaźnik płynności bieżącej	0,93	0,35
Wskaźnik szybkiej płynności	0,70	0,10
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,02	0,08
Wskaźnik rotacji majątku obrotowego	0,14	0,03
Wskaźnik rotacji należności	1,12	0,41
Wskaźnik rotacji zapasów	0,32	0,05
Wskaźnik rotacji kapitału pracującego	-2 049 536	-33 083 862

**27. Zarządzanie kapitałem**

Celem Spółki w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Spółki do kontynuowania działalności, tak, aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy, a także utrzymywanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

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

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

Wskaźniki zadłużenia przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021 roku	Stan na 31.12.2020 roku
Zobowiązania ogółem [1]	28 148 994,71	51 274 879,18
Minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty [2]	654 621,30	3 943 722,84
Zadłużenie netto [1] – [2] = [3]	27 494 373,41	47 331 156,34
Kapitały własny ogółem [4]	-7 656 953,31	-9 374 295,45
Kapitał ogółem [3] + [4] = [5]	19 837 420,10	37 956 860,89
Wskaźnik zadłużenia [3] / [5]	138,60%	124,70%

**28. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych**

Zarówno na dzień 31 grudnia 2021 roku, jak i na 31 grudnia 2020 roku Spółka nie prowadziła żadnych kontraktów długoterminowych.

**29. Kapitał własny**

Na dzień 31 grudnia 2021 roku kapitał akcyjny INTERBUD-LUBLIN SA wynosił 701 600,00 zł i był podzielony na 7 016 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

W roku 2021 nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu.

Poniższa tabela przedstawia stan akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Michał Obrębski	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 684 700,00	24,01%	3 369 400,00	29,22%
Witold Matacz	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 103 600,00	15,73%	2 207 200,00	19,14%
	na okaziciela	160 406,00	2,29%	160 406,00	1,39%
	<b>razem</b>	<b>1 264 006,00</b>	<b>18,02%</b>	<b>2 367 606,00</b>	<b>20,53%</b>
Tomasz Grodzki*	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050,00	12,30%	1 726 100,00	14,97%
	na okaziciela	71 958,00	1,03%	71 958,00	0,62%
	<b>razem</b>	<b>935 008,00</b>	<b>13,33%</b>	<b>1 798 058,00</b>	<b>15,59%</b>
Sylwester Bogacki*	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050,00	12,30%	1 726 100,00	14,97%
	na okaziciela	5 000,00	0,07%	5 000,00	0,04%
	<b>razem</b>	<b>868 050,00</b>	<b>12,37%</b>	<b>1 731 100,00</b>	<b>15,01%</b>
Pozostali	na okaziciela	2 264 236,00	32,27%	2 264 236,00	19,64%
<b>Razem</b>	-	<b>7 016 000,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>11 530 400,00</b>	<b>100,00%</b>

Zgodnie z zawiadomieniem otrzymanym przez Spółkę w dniu 22 grudnia 2017 roku Pan Tomasz Grodzki i Pan Sylwester Bogacki poinformowali o łączącym ich ustnym porozumieniu dotyczącym nabywania akcji spółki publicznej, w konsekwencji czego ich łączny udział w ogólnej liczbie głosów w INTERBUD-LUBLIN S.A. wynosi 30,60%.

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

Spółka za 2021 rok osiągnęła zysk w kwocie 1 717 342,14 zł. Zarząd proponuje osiągniętym zyskiem pokryć straty z lat poprzednich.

**31. Analiza wymagalności zobowiązań i kredytów bankowych**

W ramach postępowania restrukturyzacyjnego Spółka zawarła układ z wierzycielami, który został zatwierdzony postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydziału Gospodarczego dla spraw upadłościowych z dnia 14 listopada 2019 roku. Zgodnie z postanowieniem Sądu Okręgowego w Lublinie

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

IX Wydział Gospodarczy z dnia 28 stycznia 2020 roku, oddalającym zażalenie wierzyciela Techpol-Medical Spółka z o.o. na ww. postanowienie Sądu Rejonowego Lublin - Wschód w sprawie zatwierdzenia układu, 20 lutego 2020 roku Spółka powzięła informację, iż Sąd II instancji prawomocnie zatwierdził decyzję wierzycieli.

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

1. W odniesieniu do grupy I spłata nastąpi w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Spłata obejmuje 100% wierzytelności głównej, przy umorzeniu odsetek i innych kosztów dodatkowych. Wierzytelności grupy I zostały spłacone w I kwartale 2020 roku.
2. W odniesieniu do grupy II następuje 12 miesięczny termin odroczenia terminu wykonania układu liczony od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Nastąpi całkowita redukcja odsetek i innych kosztów dodatkowych oraz redukcja 45% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej nastąpi w 6 półrocznych równych ratach. Pierwsza rata została spłacona w lutym 2021, a druga w sierpniu 2021.
3. W odniesieniu do grupy III następuje 15 miesięczny termin odroczenia terminu wykonania układu liczony od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Nastąpi całkowita redukcja odsetek i innych kosztów dodatkowych oraz redukcja 70% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej wierzytelności nastąpi w 8 półrocznych równych ratach. Pierwsza rata została spłacona w maju 2021, a druga w listopadzie 2021.

Łączna kwota zobowiązań, która będzie podlegała redukcji po wykonaniu układu wynosi 18, 95 mln, w tym zobowiązania handlowe 14,55 mln, zobowiązania kredytowe oraz pożyczki 4,33 mln oraz pozostałe zobowiązania 0,07 mln

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

**Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności wg stanu na 31.12.2021 roku**

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania kredytowe	Zobowiązania handlowe	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania handlowe wobec jednostek powiązanych
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>11 893 970,70</b>	<b>19 754 964,01</b>	<b>19 277 581,98</b>	<b>477 382,03</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>11 893 970,70</b>	<b>19 754 964,01</b>	<b>19 277 581,98</b>	<b>477 382,03</b>
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	6 987 745,27	1 400 112,21	1 400 112,21	0,00
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	122 336,24	103 705,03	18 631,21
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	394 990,11	1 115 838,30	1 095 762,85	20 075,45
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	4 511 235,32	17 116 677,26	16 678 001,89	438 675,37
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych	Zobowiązania publicznoprawne	Zaliczki na dostawy	Pozostałe zobowiązania
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>776 168,10</b>	<b>241 021,09</b>	<b>552 888,50</b>	<b>113 056,45</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>776 168,10</b>	<b>241 021,09</b>	<b>552 888,50</b>	<b>113 056,45</b>
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	0,00	194 821,30	551 083,19	36 204,14
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	27 862,15	0,00	1 805,31	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	27 862,15	5 694,30	0,00	9 863,68
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	720 443,80	40 505,49	0,00	66 988,63
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00

**Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności wg stanu na 31.12.2020 roku**

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania kredytowe	Zobowiązania handlowe	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania handlowe wobec jednostek powiązanych
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>29 858 032,85</b>	<b>24 995 592,31</b>	<b>24 468 894,74</b>	<b>526 707,57</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>29 858 032,85</b>	<b>24 995 592,31</b>	<b>24 468 894,74</b>	<b>526 707,57</b>
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	1 818 335,10	1 041 821,29	1 037 849,18	3 982,11
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	22 343 492,10	113 620,11	90 284,67	23 335,44
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	394 990,11	1 571 919,74	1 549 911,75	22 007,99
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	1 579 960,44	6 445 641,97	6 368 228,65	77 413,32
wymagalne w terminie pow. 3 lat	3 721 255,10	15 822 589,20	15 422 620,49	399 968,71
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych	Zobowiązania publicznoprawne	Pozostałe zobowiązania
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>918 017,35</b>	<b>87 812,82</b>	<b>673 671,56</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>918 017,35</b>	<b>87 812,82</b>	<b>673 671,56</b>
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	0,00	29 294,36	35 864,03
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	27 862,15	0,00	541 230,32
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	27 862,15	5 788,16	9 863,68
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	197 573,55	23 152,64	39 454,72
wymagalne w terminie pow. 3 lat	664 719,50	29 577,66	47 258,81



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

<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

### 32. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

Wobec znaczącego zmniejszenia liczby zatrudnionych pracowników, Spółka zrezygnowała z wyceny aktuarialnej przyszłych świadczeń pracowniczych i wykonuje ją we własnym zakresie.

Lp.	Tytuł	Rezerwa na odprawy emerytalne i rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
1	<b>Bilans otwarcia 01.01.2020 roku</b>	<b>7 050,00</b>	<b>21 121,60</b>	<b>28 171,60</b>
2	Utworzenie rezerw	0,00	21 836,23	21 836,23
3	Rozwiązanie rezerw	0,00	0,00	0,00
4	Wykorzystanie rezerw	7 050,00	0,00	7 050,00
5	<b>Bilans zamknięcia 31.12.2020 roku, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>42 957,83</b>	<b>42 957,83</b>
	- krótkoterminowe	0,00	42 957,83	42 957,83
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00

1	<b>Bilans otwarcia 01.01.2021 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>42 957,83</b>	<b>42 957,83</b>
2	Utworzenie rezerw	0,00	5 647,15	5 647,15
3	Rozwiązanie rezerw	0,00	0,00	0,00
4	Wykorzystanie rezerw	7 050,00	0,00	7 050,00
5	<b>Bilans zamknięcia 31.12.2021 roku, w tym:</b>	<b>-7 050,00</b>	<b>48 604,98</b>	<b>41 554,98</b>
	- krótkoterminowe	0,00	48 604,98	48 604,98
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00

### 33. Oprocentowane kredyty bankowe

Poniższe tabele przedstawiają zmiany poszczególnych kredytów w 2020 roku oraz w roku 2021 roku.

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

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

1. W odniesieniu do grupy I spłata nastąpi w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Spłata obejmuje 100% wierzytelności głównej, przy umorzeniu odsetek i innych kosztów dodatkowych. Wierzytelności grupy I zostały już w całości spłacone z zachowaniem powyższego trybu.

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

- W odniesieniu do grupy II następuje 12 miesięczny termin odroczenia terminu wykonania układu liczony od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Nastąpi całkowita redukcja odsetek i innych kosztów dodatkowych oraz redukcja 45% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej nastąpi w 6 półrocznych równych ratach. Pierwsza rata została spłacona w lutym 2021, a druga w sierpniu 2021
- W odniesieniu do grupy III następuje 15 miesięczny termin odroczenia terminu wykonania układu liczony od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Nastąpi całkowita redukcja odsetek i innych kosztów dodatkowych oraz redukcja 70% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej wierzytelności nastąpi w 8 półrocznych równych ratach. Pierwsza rata została spłacona w maju 2021, a druga w listopadzie 2021.

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

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

Zgodnie z porozumieniem Spółka zobowiązała się do spłaty na rzecz Banku wierzytelności z tytułu zabezpieczonych hipotecznie umów kredytowych w zróżnicowanej wysokości ratach zgodnie z uzgodnionym harmonogramem.

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Wpływ kredytu	Spłata kredytu	Stan na dzień 31.12.2021 roku		
					długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	0,00	624 832,38	2 158 511,85	624 832,38	2 783 344,23
2	BPS SA	5687088/84/K/Rb/11	0,00	10 905 822,03	0,00	0,00	0,00
3	ALIOR BANK SA	U0002480767613	0,00	165 147,84	570 510,69	165 147,84	735 658,53
4	BPS SA	5687088/66/K/RE/15	0,00	1 974 265,44	0,00	2 461 307,20	2 461 307,20
Odsetki naliczone na dzień bilansowy					1 782 212,78	4 131 447,96	5 913 660,74
Razem			0,00	13 670 067,69	4 511 235,32	7 382 735,38	11 893 970,70

  

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Wpływ kredytu	Spłata kredytu	Stan na 31.12.2020 roku		
					długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	0,00	0,00	2 783 344,23	624 832,38	3 408 176,61
2	BPS SA	5687088/84/K/Rb/11	0,00	0,00	0,00	10 922 665,14	10 922 665,14
3	ALIOR BANK SA	U0002480767613	0,00	0,00	735 658,53	165 147,84	900 806,37
4	BPS SA	5687088/66/K/RE/15	0,00	1 549 382,95	0,00	4 418 729,53	4 418 729,53
Odsetki naliczone na dzień bilansowy					1 782 212,78	8 425 442,42	10 207 655,20
Razem			0,00	0,00	5 301 215,54	24 556 817,31	29 858 032,85

## Zestawienie kredytów z opisem zabezpieczeń

### Nr 1

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

data umowy: **28.07.2011** roku

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

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

Do czasu publikacji niniejszego raportu zapłacone zostały trzy z wyżej wymienionych rat.

### Zabezpieczenia

- Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy w Banku BPS SA Oddziale w Lublinie.
- Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
- Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji wystawione w trybie art. 97 Prawa bankowego.

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

4. Hipoteka umowna łączna do kwoty 4.000.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości gruntowej, składającej się z działek nr 1/4, 4/19, 4/21, 4/28, 4/30, położonej w Lublinie przy Al. Kraśnickiej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU11/00104621/6

Mimo zatwierdzenia przez Sąd postępowania układowego Interbud Lublin S.A. i nadaniem zobowiązaniom nowych terminów płatności, Bank naliczył dalsze odsetki od kredytu w wysokości 208 684,63 Spółka uważa to stanowisko za nieprawidłowe i kwestionuje zasadność naliczania odsetek jako niezgodne z założeniami układu (spłacie podlega tylko zredukowana należność g główna).

## Nr 2

Bank: **BPS SA**, Nr umowy: **5687088/84/K/Rb/11**

data umowy: **28.07.2011 roku**

Rodzaj kredytu: **w rachunku bieżącym**, Kwota przyznana: **12.000.000,00 zł**

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

Niniejszym porozumieniem Spółka zobowiązała się do spłaty na rzecz Banku wierzytelności z tytułu zabezpieczonych hipotecznie umów kredytowych w zróżnicowanej wysokości ratach. Zobowiązanie to zostało spłacone w 2021 roku.

## Zabezpieczenia

1. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
2. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz rachunku pomocniczego Kredytobiorcy prowadzonych przez Oddział Regionalny w Lublinie Banku BPS SA.
3. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji wystawione w trybie art. 97 Prawa bankowego.

## Nr 3

Bank: **Alior Bank SA**, Nr umowy: **U0002480767613**,

data umowy: **29.11.2013 roku**.

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

Do zapłaty na rzecz Alior Bank SA jest kwota 360.322,57 zł. Pozostała kwota w wysokości 540.483,82 zł została pobrana przez Bank z zabezpieczenia udzielonego przez BGK. Łączne zobowiązanie kredytowe zostało objęte postępowaniem układowym. Bank Alior i BGK jest ujęty w spisie wierzycieli w Grupie II. Według postanowień układowych nastąpi całkowita redukcja odsetek oraz redukcja 45% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej nastąpi w sześciu półrocznych ratach, począwszy od II 2021 roku.

## Zabezpieczenia

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

## Nr 4

Bank: **BPS SA**, Nr umowy: **5687088/66/K/RE/15**, data umowy: **15.09.2015**.

Rodzaj kredytu: **Nieodnawialny**, Kwota przyznana: **6.000.000,00 zł**

Zgodnie z porozumieniem jednostka dominująca zobowiązała się do spłaty na rzecz Banku wierzytelności z tytułu zabezpieczonych hipotecznie umów kredytowych w zróżnicowanej wysokości ratach zgodnie z uzgodnionym harmonogramem. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania zobowiązanie to zostało w całości spłacone.

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

**Zabezpieczenia**

1. Hipoteka umowna do kwoty 5 272 000,00 zł na nieruchomości gruntowej obejmującej działki nr 69/13, 70/13, 67/1, 67/2, 58/9, 58/10, 58/11, oraz wpisane w KW nr LU11/00321506/1 położonych w Lublinie, przy ul. Droga Męczenników Majdanka.
2. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
3. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz rachunku pomocniczego Kredytobiorcy prowadzonego przez I Oddział Banku BPS SA. w Lublinie.
4. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji złożone w trybie art. 97 Prawa bankowego.
5. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 ust. 1 pkt 4c kpc.

**34. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania**

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2020
<b>A. Zobowiązania handlowe, w tym:</b>	<b>19 754 964,01</b>	<b>24 984 983,43</b>
- wobec jednostek powiązanych	477 382,03	516 088,69
- wobec jednostek pozostałych	19 277 581,98	24 468 894,74
<b>B. Razem pozostałe zobowiązania</b>	<b>906 966,04</b>	<b>772 103,26</b>
1. Zobowiązania publicznoprawne	241 021,09	87 812,82
- Podatek dochodowy od osób fizycznych	15 776,22	14 475,44
- ZUS	43 749,87	73 337,38
- VAT	181 495,00	0,00
- Inne		0,00
2. Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	87 179,00	106 440,89
3. Zaliczki na dostawy	552 888,50	0,00
4. Pozostałe zobowiązania	25 877,45	577 849,55

**35. Pozostałe rezerwy**

Pozostałe rezerwy w 2021 roku:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2020 roku	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na 31.12.2021 roku
Rezerwa na sprawy sporne	4 737 981,00	1 350 952,85	108 908,00	0,00	5 980 025,85
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	355 872,50	0,00	0,00	123 820,00	232 052,50
Rezerwa na infrastrukturę budynków mieszkalnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezerwa na niezafakturowane koszty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	25 400,00	25 400,00	0,00	25 400,00	25 400,00
Pozostałe rezerwy	19 200,00	1 639,06	0,00	0,00	20 839,06
<b>Razem</b>	<b>5 138 453,50</b>	<b>1 377 991,91</b>	<b>108 908,00</b>	<b>149 220,00</b>	<b>6 258 317,41</b>

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

Pozostałe rezerwy w 2020 roku:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019 roku	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na 31.12.2020 roku
Rezerwa na sprawy sporne	5 874 593,46	0,00	1 136 612,46	0,00	4 737 981,00
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	1 406 627,70	0,00	293 769,94	756 985,26	355 872,50
Rezerwa na infrastrukturę budynków mieszkalnych	750 000,00	0,00	750 000,00	0,00	0,00
Rezerwa na niezafakturowane koszty	200 000,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	30 400,00	25 400,00	0,00	30 400,00	25 400,00
Pozostałe rezerwy	37 601,58	19 200,00	37 601,58	0,00	19 200,00
<b>Razem</b>	<b>8 299 222,74</b>	<b>44 600,00</b>	<b>2 417 983,98</b>	<b>787 385,26</b>	<b>5 138 453,50</b>

**36. Działalność w trakcie zaniechania.**

Począwszy od roku 2015 Zarząd podjął decyzję o wycofaniu z działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego i skoncentrowanie wyłącznie na działalności deweloperskiej. W roku 2021 nie zaniechano żadnej działalności.

**37. Instrumenty finansowe.**

Spółka posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Pożyczki (krótkoterminowe)	14 434 721,44	0,00	14 434 721,44	0,00
Pożyczki (długoterminowe)	0,00	4 317 697,89	0,00	4 317 697,89
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	654 621,30	3 943 722,84	654 621,30	3 943 722,84
Należności handlowe	3 953 098,58	774 983,09	3 953 098,58	774 983,09

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Oprocentowane kredyty długoterminowe	4 511 235,32	5 301 215,54	4 511 235,32	5 301 215,54
Oprocentowane kredyty krótkoterminowe	7 382 735,38	24 556 817,31	7 382 735,38	24 556 817,31
Pożyczki długoterminowe	720 443,80	862 293,05	720 443,80	862 293,05
Pożyczki krótkoterminowe	55 724,30	55 724,30	55 724,30	55 724,30
Zobowiązania handlowe	19 754 964,01	24 984 983,43	19 754 964,01	24 984 983,43

Na dzień 31 grudnia 2021 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka nie posiadała środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania.

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

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

<b>Aktywa finansowe</b>	<b>Przychody z tytułu odsetek</b>	<b>Koszty z tytułu odsetek</b>	<b>Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych</b>
Pożyczki udzielone	92 000,03	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,00	0,00	0,00
Należności handlowe	0,00	0,00	0,00
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>Przychody z tytułu odsetek</b>	<b>Koszty z tytułu odsetek</b>	<b>Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych</b>
Kredyty bankowe	0,00	259 658,78	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	1 094,90	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	6 935,59	0,00

**38. Zobowiązania warunkowe**

Spółka „INTERBUD-LUBLIN” SA nie posiada zobowiązań warunkowych.

**39. Zobowiązania inwestycyjne**

Zarówno na dzień 31 grudnia 2021 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka nie posiadała zobowiązań dotyczących zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

**40. Struktura zatrudnienia**

Zatrudnienie w Spółce przedstawia poniższa tabela:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Pracownicy umysłowi	9	9
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	0	0
Pracownicy młodociani	0	0
<b>Razem</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

Średnie zatrudnienie w osobach i w etatach w 2020 roku przedstawiono poniżej:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Przeciętne zatrudnienie</b>	<b>Przeciętne zatrudnienie</b>
	<b>w osobach</b>	<b>w etatach</b>
Pracownicy umysłowi	9	9
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	0	0
Pracownicy młodociani	0	0
<b>Razem</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

**41. Transakcje z podmiotami powiązanymi**

Transakcje z podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych. Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku w skład jednostek powiązanych wchodziły wyłącznie jednostki powiązane kapitałowo:

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

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

Zestawienie transakcji z podmiotami powiązanymi za 12 miesięcy zakończonych 31.12.2021 roku.

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Pozostałe przychody operacyjne	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
RUPES Sp. z o.o.	33 577,52	31 267,64	0,00	13 949,68	0,00
INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o	72 400,00	0,00	0,00	0,00	1 031,93
APARTMENTS INWESTYCJE	8 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
WĘGLIN RETAIL PARK Spółka z o.o.	8 000,00	0,00	1 843 988,66	65 013,62	0,00
INTERBUD-CONSTRUCTION SA	3 828 466,00	0,00	0,00	25 099,85	62,97
<b>Razem podmioty powiązane kapitałowo</b>	<b>3 950 443,52</b>	<b>31 267,64</b>	<b>1 843 988,66</b>	<b>104 063,15</b>	<b>1 094,90</b>

Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym i otrzymanych od jednostek powiązanych na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawia poniższa tabela:

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek
RUPES Sp. z o.o.	4 920,00	477 382,03	1 429 707,82	0,00
INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o	4 920,00	0,00	0,00	776 168,10
INTERBUD-CONSTRUCTION SA	226 443,00	0,00	0,00	0,00
APARTMENTS INWESTYCJE	4 920,00	0,00	0,00	0,00
WĘGLIN RETAIL PARK Spółka z o.o.	4 920,00	0,00	13 005 013,62	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>246 123,00</b>	<b>477 382,03</b>	<b>14 434 721,44</b>	<b>776 168,10</b>

Zestawienie transakcji z podmiotami powiązanymi za 12 miesięcy zakończonych 31.12.2020 roku.

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
RUPES Sp. z o.o.	37 200,00	100 000,00	132 165,74	0,00
INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o	534 300,00	9 208,26	0,00	6 989,51
APARTMENTS INWESTYCJE	1 500,00	0,00	0,00	0,00
WĘGLIN RETAIL PARK Spółka z o.o.	1 500,00	0,00	0,00	0,00
INTERBUD-CONSTRUCTION SA	1 352 849,50	0,00	31 898,57	0,00
<b>Razem podmioty powiązane kapitałowo</b>	<b>1 927 349,50</b>	<b>109 208,26</b>	<b>164 064,31</b>	<b>6 989,51</b>

Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym i otrzymanych od jednostek powiązanych na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawia poniższa tabela:

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek
RUPES Sp. z o.o.	34 932,00	516 088,69	3 244 164,02	0,00
INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o	50 615,14	0,00	0,00	918 017,35
INTERBUD-CONSTRUCTION SA	190 281,00	0,00	1 073 533,87	0,00
APARTMENTS INWESTYCJE	984,00	0,00	0,00	0,00
WĘGLIN RETAIL PARK Spółka z o.o.	984,00	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>277 796,14</b>	<b>516 088,69</b>	<b>4 317 697,89</b>	<b>918 017,35</b>

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

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

W roku 2021 Spółka nie zawierała żadnych transakcji z członkami Zarządu ani Rady Nadzorczej.

**43. Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej**

Wyszczególnienie	Za 12 miesięcy 2021 roku	Za 12 miesięcy 2020 roku
Zarząd	313 012,00	312 867,92
Rada Nadzorcza	170 369,88	144 000,00
Komitet Audytu	2 400,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>485 781,88</b>	<b>456 867,92</b>

**44. Emisja akcji**

Spółka w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2021 roku oraz w całym 2020 roku nie dokonała emisji akcji własnych.

**45. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym**

W dniu 10 stycznia 2022 roku pomiędzy spółką zależną tj. Węglin Retail Park sp. z o.o. oraz Strabag sp. z o.o. zawarta została umowa na wykonanie robót budowlanych. Przedmiotem Umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na kompleksowej budowie parku handlowego o nazwie Węglin Park w Lublinie, w tym również uzyskanie przez Wykonawcę ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Inwestycji, zlokalizowanej w Lublinie w okolicach przy ul. Gęsiej, ul. Jana Pawła II i Al. Kraśnickiej.

Przedmiot Umowy zostanie wykonany zgodnie z przekazaną dokumentacją wykonawczą oraz harmonogramem rzeczowo – finansowym. Termin przekazania terenu budowy strony Umowy ustaliły na dzień 13.01.2022 roku. Termin zakończenia realizacji Inwestycji został ustalony przez strony Umowy na początek IV kwartału 2022 roku. Wynagrodzenie Wykonawcy za zrealizowanie Inwestycji w podstawowym zakresie wynosi ok. 33 mln zł netto, a w przypadku ewentualnego uzyskania przez Spółkę zamiennego pozwolenia na budowę polegającego m.in. na dobudowaniu piętra w części budynku wynosić będzie ok. 35 mln zł netto. Zgodnie z Umową Zamawiający powiadomi Strabag sp. z o.o. o ewentualnym zwiększeniu zakresu prac w terminie do 20 maja 2022 r. Dodatkowo do dnia 20 marca 2022 r. Zamawiający przedłoży Strabag sp. z o.o. oświadczenie o posiadaniu źródeł finansowania budowy inwestycji.

Zgodnie z Umową Strabag sp. z o.o. udziela Zamawiającemu gwarancji na prace objęte Umową na okres 60 miesięcy. Początek biegu okresu gwarancji i rękojmi Strony ustalają od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na użytkowanie przedmiotu umowy stanie się ostateczną.

Umowa przewiduje przypadki zapłaty kar umownych przez Wykonawcę na rzecz Zamawiającego m.in. z tytułu zwłoki w zakończeniu Inwestycji oraz możliwość zapłaty kary umownej przez Zamawiającego na rzecz Wykonawcy w przypadku odstąpienia od Umowy przez Wykonawcę z przyczyn zwinionych przez Zamawiającego lub opóźnienia w zakończeniu czynności odbioru końcowego powstałego z winy Zamawiającego. Maksymalna wysokość kar umownych nie przekroczy jednak 10 % wartości netto wartości przedmiotu Umowy. Pozostałe warunki Umowy, w tym w zakresie możliwości odstąpienia od niej, nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

W dniu 18 stycznia 2022 roku pomiędzy spółką zależną tj. Węglin Retail Park sp. z o.o. oraz spółką zajmującą się obsługą rynku nieruchomości zawarta została umowa sprzedaży Nieruchomości za cenę ok. 17 mln zł netto. Umowa przenosi na Kupującego wszelkie prawa i obowiązki wynikające z zawartych wcześniej przez Spółkę



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

Zależną umów najmu i przedwstępnej umowy sprzedaży lokali znajdujących się w Inwestycji, umowy na wykonanie projektu budowlano – wykonawczego Inwestycji oraz umowy na wykonanie robót budowlanych w zakresie Inwestycji i częściowej infrastruktury komunikacyjnej w rejonie Inwestycji.

W dniu 18 stycznia 2022 roku w związku ze spłatą przez Węglin Retail Park sp. z o.o. wszystkich zobowiązań wobec Pożyczkodawcy oraz w wykonaniu zobowiązania do powrotnego przeniesienia własności części ww. Nieruchomości wynikającego z umowy przeniesienia własności na zabezpieczenie wierzytelności pożyczkowych zabezpieczającej ww. pożyczkę, Spółka zawarła umowę zwrotnego przeniesienia części własności Nieruchomości. Środki na spłatę ww. pożyczki pochodzą z ww. sprzedaży Nieruchomości.

W dniu 21 stycznia 2022 roku Spółka zawarła ze spółką zależną Węglin Retail Park sp. z o.o., umowę przedwstępną sprzedaży pięciu działek położonych w Lublinie (Nieruchomość) o łącznej powierzchni ok. 2 ha za łączną cenę ok. 4,9 mln zł netto powiększona o należny podatek VAT, przy czym większość uzyskanej ceny netto zostanie przeznaczona przede wszystkim na spłatę kredytu w Banku Polskiej Spółdzielczości. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej Kupujący wpłacił kwotę w wysokości 4,6 mln zł tytułem zaliczki. Umowa przyrzeczona sprzedaży ww. nieruchomości zostanie zawarta do dnia 31 grudnia 2022 roku. Przeniesienie własności nieruchomości nastąpi w dacie zawarcia umowy przeniesienia własności. Umowa nie zawiera postanowień w zakresie kar umownych, a jej pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

W dniu 1 lutego 2022 roku spółka zależna Rupes uzgodniła z Kupującym zmianę do Umowy Przedwstępnej na mocy, której termin na zawarcie umowy przyrzeczonej, dotyczącej sprzedaży lokalu usługowego zlokalizowanego w budynku przy Alejach Racławickich w Lublinie, został przedłużony do dnia 29 kwietnia 2022 roku. Kupujący wpłacił 200 tys. zł tytułem zadatku za Nieruchomość, a płatność z tytułu reszty ceny sprzedaży na rzecz Rupes nastąpi w dniu podpisania umowy przyrzeczonej. W pozostałym zakresie Umowa nie uległa istotnym zmianom.

W dniu 18 lutego 2022 roku spółka zależna Interbud – Apartments sp. z o.o. zawarła z osobami fizycznymi umowę nabycia czterech nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 0,8 ha zlokalizowanych w okolicach Lublina za łączną cenę ok. 1,3 mln zł. Większa część płatności z tytułu ceny nastąpi w ciągu czterech dni od dnia zawarcia Umowy, natomiast pozostała kwota ok. 0,3 mln zł zostanie zapłacona do dnia 31 grudnia 2022 roku. Na nabytej nieruchomości Interbud – Apartments sp. z o.o. zamierza zrealizować kolejną inwestycję mieszkaniową. Zapłacona cena jest ceną rynkową, a Sprzedający są osobowo powiązani ze Spółką. Umowa nabycia nie zawiera postanowień w zakresie kar umownych a jej pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Przeniesienie własności Nieruchomości nastąpiło w dacie zawarcia Umowy.

W dniu 1 marca 2022 r. pomiędzy Bankiem a Spółką została zawarta umowa zwolnienia z długu [Umowa]. Zgodnie z Umową Bank zwalnia Emitenta z roszczenia o zapłatę odsetek w kwocie 1,9 mln zł oraz oświadcza, iż wyczerpane są wszelkie roszczenia pomiędzy stronami wynikające z Porozumienia. Jednocześnie Emitent przypomina, iż nadal w stosunku do Banku posiada zobowiązanie z tytułu kredytu rewolwingowego objętego postępowaniem układowym. Na dzień publikacji niniejszego raportu bieżącego pozostała kwota do spłaty ww. zobowiązania to ok. 0,9 mln zł płatne w pozostałych trzech ratach zgodnie z przyjętym i zatwierdzonym układem. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 7/2022.

W dniu 4 marca 2022 r. Interbud – Lublin S.A. zawarła ze spółką zależną Interbud - Construction sp. z o.o. umowę sprzedaży Nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 0,33 ha za cenę ok. 0,9 mln zł netto tj. ok. 1,1 mln zł brutto (umowa przedwstępna zawarta była z dnia 18 listopada 2021 roku). Spółka przypomina, że Kupujący wpłacił kwotę w wysokości 0,68 mln zł tytułem zadatku a płatność z tytułu reszty ceny nastąpi w ciągu 3 dni roboczych. Umowa została zawarta na warunkach rynkowych oraz nie zawiera postanowień w zakresie kar umownych, a jej pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 8/2022.

W dniu 25 marca 2022 r. Emitent powziął informację o wygraniu przez Spółkę przetargu w pierwszej licytacji komorniczej nieruchomości zlokalizowanej w Lublinie na osiedlu Kalinowszczyzna. Emitent oświadcza, iż przedmiotowa nieruchomość została wylicytowana za kwotę 1,3 mln zł brutto, a postanowienie co do przybicia na rzecz Spółki, która zaoferowała najwyższą cenę zostanie wystawione przez komornika w dniu 1 kwietnia 2022 r. Emitent oświadcza, iż dłużnik do którego należy przedmiotowa nieruchomość nie jest osobą powiązaną osobowo ani kapitałowo ze spółkami Grupy Kapitałowej Interbud Lublin. Na wylicytowanej nieruchomości Spółka planuje w

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

2023 r. rozpoczęcie inwestycji deweloperskiej mieszkaniowej. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 9/2022.

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

W dniu 24 czerwca 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki w drodze uchwały 15/2020 dokonała wyboru spółki Mistery Auditor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Wiśniowa 40 lok. 5, 02 - 520 Warszawa. Wyboru podmiotu dokonano na okres 2020-2021 roku. Spółka korzystała z usług tego podmiotu w zakresie rewizji finansowej za lata 2016-2019.

Wynagrodzenie dla biegłego rewidenta w 2021 i 2020 roku przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie w zł (netto)	Rok 2021	Rok 2020
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	25 400,00	25 400,00
Wynagrodzenie za przegląd półrocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	17 600,00	17 600,00
<b>Razem</b>	<b>43 000,00</b>	<b>43 000,00</b>

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

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

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

#### 47. Sprawy sporne i sądowe

##### 48. Sprawy przeciwko Interbud-Lublin S.A.:

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1	<b>Dawid Adamczyk</b>  <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A	Data wszczęcia postępowania: 2014r. Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku I Wydział Cywilny IC 1093/20	O naprawienie szkody dot. usterek w Lublinie, przy ul. Dunikowskiego.	14.400,00	Rozpoznawanie sprawy zostało zawieszone do czasu zgłoszenia się do niej syndyka masy upadłości Limbex Sp. z o. o. 16.07.2020 r. podjęto zawieszone postępowanie. Sprawa w toku.
2	<b>Waldemar Kabała Waled</b>  <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin	Data wszczęcia postępowania: 2014r.  Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy	O zapłatę za usługi budowlane, przy ul. Relaksowej w Lublinie.	4.629.073,00	Powództwo skierowane przeciwko generalnemu wykonawcy oraz inwestorowi oparte jest o przepis art. 647 <sup>1</sup> § 5 k.c. Spółka informuje, iż wszelkie płatności na rzecz

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
	S.A	IX GC 540/14			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.
3	<b>RWD Sp. z o.o.</b>  <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 2014r.  Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 138/14.  Sąd Apelacyjny w Lublinie I Wydział Cywilny I Aga 158/18	O zapłatę kary umownej.	4.000.000,00	Wydany wyrok Sądu I Instancji oddalający powództwo w całości i zasądzający od powoda na rzecz pozwanego koszty postępowania.  Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 24.06.2019 zasądzono od Emitenta kwotę 422.765 zł z odsetkami oraz kosztami postępowania. Wierzytelność z mocy prawa objęta układem.  Wyrok jest prawomocny, jednakże został zaskarżony przez powoda skargą kasacyjną w zakresie, w jakim sąd oddalił apelację powoda od wyroku Sądu I Instancji i obciążył powoda kosztami procesu.
4	<b>Techpol Medical Sp. z o.o. w Lublinie</b>  <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 2017r.  Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 2/17	O odszkodowanie z tytułu braku zapłaty wynagrodzenia za roboty budowlane	1.501.266,00	Prowadzony jest dowód z opinii biegłych rzeczoznawców. Dochodzona kwota dotyczy odszkodowania z tytułu braku zapłaty wynagrodzenia za roboty budowlane, które jest ujęte w spisie wierzytelności Interbud Lublin. Zdaniem Zarządu dochodzone odszkodowanie jest niezasadne. Sprawa w toku.
5	<b>Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna</b>  <u>Pozwany:</u>	Data wszczęcia postępowania: 2017r.  Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 89/17	O zapłatę.	1.567.943,83	Wszczęto egzekucję z jednej z nieruchomości zlokalizowanych przy al. Kraśnickiej – nieruchomość o nr KW LU11/00334809/9). Przeprowadzona licytacja z nieruchomości. Sporządzono plan podziału w zakresie sum uzyskanych

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
	Interbud Lublin S.A.	Sygnatura akt komorniczych Km 2332/18			z egzekucji nieruchomości. Wszystkie grupy uczestniczące w podziale zostały zaspokojone. Sprawa zakończona.
6	<b>SLX sp. z o.o.</b>  <u>Pozwany:</u> 1. UMCS, 2. Interbud Lublin S.A., 3. K2 Instalacje Sp. z o.o. – solidarnie.	Data wszczęcia postępowania: 06.2017  Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 287/19	O zapłatę za usługi budowlane.	278.120,00	Złożono apelację przez stronę powodową, jak również zażalenie na koszty. Apelacja uwzględniona. Wyrok został uchylony. Odroczona sprawa bez terminu, dopuszczono dowód z opinii biegłego. Sprawa w toku.
7	<b>Lubelski Urząd Skarbowy w Lublinie</b> (ED-BUD Edward Karczmarczyk)  <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 11.2018  RKS 38/2018/0671/LD	Decyzja w przedmiocie nienależytego odliczenia VAT od usług podwykonawcy.	68.413,12	Wskutek odwołania Emitenta przekazano sprawę do ponownego rozpoznania. Sprawa w toku.
8	<b>Elektra Sp. z o.o.</b>  <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 05.2020 r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 58/20	O zapłatę zatrzymanych kaucji.	82.282,00	Złożono pozew w postępowaniu nakazowym. Powództwo nie zostało uznane przez Emitenta, podniesiono zarzut przedawnienia. Zapadł wyrok oddalający powództwo. Powód złożył apelację. Apelacja została oddalona. Uwzględniono powództwo w wysokości 343,17 zł. Sprawa zakończona.

**49. Sprawy wieczystoksięgowe**

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie
1	<b>LU11/00321505/4</b>  <u>Strona postępowania:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 08.2019  Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny	Zmiana podstawy wpisu i sumy hipoteki. Wykreślenie hipoteki.	366.313,00	Złożono wniosek o zmianę podstawy wpisu i sumy hipoteki przymusowej ustanowionej w ramach zabezpieczenia powództwa o sygn. IX GC 318/14. Wniosek został uwzględniony. Komisarz

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie
	<u>Wierzyciel:</u> Techpol Medical Sp. z o.o.	Odwolawczy II CA 1080/20			Sądu Rejonowego Lublin Wschód stwierdził niedopuszczalność zmiany wysokości i podstawy wpisu hipoteki przymusowej. Dokonano wpisu poprzez wykreślenie zmiany we wpisie hipoteki przymusowej. Sprawa w toku.
2	<b>LU11/00321506/1</b>  <u>Strona postępowania:</u> Interbud Lublin S.A.  <u>Wierzyciel:</u> Techpol Medical Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 11.2018  Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwolawczy	Zmiana podstawy wpisu i sumy hipoteki. Wykreślenie hipoteki.	366.313,00	Złożono wniosek o zmianę podstawy wpisu i sumy hipoteki przymusowej ustanowionej w ramach zabezpieczenia powództwa o sygn. IX GC 318/14. Wniosek został uwzględniony. Komisarz Sądu Rejonowego Lublin Wschód stwierdził niedopuszczalność zmiany wysokości i podstawy wpisu hipoteki przymusowej. Postanowienie zostało zaskarżone przez wierzyciela. Apelacja wierzyciela została prawomocnie oddalona.
3	<b>LU11/00329847/9</b>  <u>Strona postępowania:</u> Interbud Lublin S.A.  <u>Wierzyciel:</u> Techpol Medical Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 11.2018  Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwolawczy	Zmiana podstawy wpisu i sumy hipoteki. Wykreślenie hipoteki.	250 000,00	Złożono wniosek o zmianę podstawy wpisu i sumy hipoteki przymusowej ustanowionej w ramach zabezpieczenia powództwa o sygn. IX GC 318/14. Wniosek został uwzględniony. Komisarz Sądu Rejonowego Lublin Wschód stwierdził niedopuszczalność zmiany wysokości i podstawy wpisu hipoteki przymusowej. Postanowienie zostało zaskarżone przez wierzyciela. Apelacja wierzyciela została oddalona. Apelacja wierzyciela została prawomocnie oddalona.

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

Jednostkowe sprawozdanie finansowe przedstawił Zarząd INTERBUD-LUBLIN SA.

Lublin, dnia 31 marca 2022 roku

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

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

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