



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2020 ROKU**

Spis treści

1. Informacje ogólne o jednostce dominującej Grupy Kapitałowej.....	8
2. Przynależność do Grup Kapitałowych.....	8
3. Skład i działalność Grupy Kapitałowej.....	8
4. Skład Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej	9
5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	10
6. Informacja o wpływie rozprzestrzeniania się koronawirusa COVID-19 na działalność Grupy Kapitałowej	10
7. Oświadczenie o zgodności, podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	10
8. Założenie kontynuowania działalności	11
9. Zakres i metoda konsolidacji.....	11
10. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości.....	11
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	12
11. Obszary szacunków	16
12. Sezonowość działalności	17
13. Nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie 1 stycznia 2020 roku	17
14. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie ..	17
15. Informacje dotyczące segmentów działalności	19
16. Przychody ze sprzedaży	19
17. Koszty działalności operacyjnej.....	20
18. Pozostałe przychody operacyjne	20
19. Przychody finansowe	20
20. Pozostałe koszty operacyjne	21
21. Koszty finansowe	21
22. Podatek dochodowy	21
Odroczony podatek dochodowy	21
23. Rzeczowe aktywa trwałe i aktywa przeznaczone do sprzedaży	22
24. Wartości niematerialne.....	23
25. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	23
26. Wartość firmy	23
27. Nieruchomości inwestycyjne	24
28. Należności handlowe oraz pozostałe należności	25
29. Zapasy	25
30. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26
31. Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	26
Czynniki ryzyka finansowego	26
Ryzyko rynkowe	26
Ryzyko kredytowe.....	27
Ryzyko utraty płynności	27
32. Zarządzanie kapitałem	27
33. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych	28
34. Kapitał własny	28
35. Zobowiązania krótkoterminowe	28
36. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	29
37. Rezerwy na pozostałe zobowiązania.....	30
38. Działalność w trakcie zaniechania.	30
39. Zobowiązania finansowe	30
Kredyty bankowe	30
Zobowiązania z tytułu leasingu	33
Pożyczki otrzymane	34

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2020 ROKU**

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

40.	Pozycje warunkowe	34
41.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	35
42.	Informacje o wynagrodzeniach i świadczeniach dla kluczowego personelu kierowniczego ..	35
43.	Informacje o transakcjach z udziałem Członków Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej i jednostek zależnych	35
44.	Zysk na akcję	35
45.	Instrumenty finansowe	36
46.	Zdarzenia po dacie bilansowej	36
47.	Informacje o umowie z biegłym rewidentem lub firmą audytorską	37
48.	Sprawy sporne i sądowe	37
49.	Pozostałe informacje	43

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	Nr noty	12 miesięcy zakończonych 31.12.2020 roku	12 miesięcy zakończonych 31.12.2019 roku
Działalność kontynuowana			
Przychody netto ze sprzedaży	16	2 368 040,26	28 714 517,73
Koszty działalności operacyjnej	17	1 901 061,69	21 144 689,99
Zysk/strata brutto ze sprzedaży		466 978,57	7 569 827,74
Pozostałe przychody operacyjne	18	5 120 547,48	7 862 913,14
Koszty zarządu	17	4 473 465,28	5 124 863,54
Koszty sprzedaży	17	79 135,02	26 031,41
Pozostałe koszty operacyjne	20	3 354 380,18	2 142 798,57
Zysk/strata z działalności operacyjnej		-2 319 454,42	8 139 047,36
Zysk/strata ze zbycia udziałów w jednostkach zależnych		1 477 109,38	0,00
Przychody finansowe	19	85 026,92	107 126,04
Koszty finansowe	21	909 576,03	4 522 589,01
Zysk/strata przed opodatkowaniem		-1 666 894,15	3 723 584,39
Podatek dochodowy	22	-55 116,79	-183 307,53
Odpis wartości firmy	26	220 007,76	220 007,73
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej		-1 831 785,12	3 686 884,19
Zysk/strata netto z działalności niekontynuowanej		0,00	0,00
Zysk/strata netto roku obrotowego		-1 831 785,12	3 686 884,19
Całkowite dochody razem		-1 831 785,12	3 686 884,19

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

Lublin, dnia 29 kwietnia 2021 roku

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2020 roku	Stan na 31.12.2019 roku
AKTYWA TRWAŁE		24 715 709,49	29 819 748,63
Rzeczowe aktywa trwałe	23	848 453,07	1 503 002,58
Wartości niematerialne	24	0,00	0,00
Wartość firmy	26	0,00	220 007,75
Nieruchomości inwestycyjne	27	23 578 198,27	27 778 160,02
Udziały i akcje		30 000,00	30 000,00
Udzielone pożyczki długoterminowe		0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	259 058,15	288 578,28
AKTYWA OBROTOWE		36 970 286,93	30 462 440,17
Zapasy	29	28 151 511,90	20 729 403,89
Należności handlowe	28	559 103,11	2 187 719,08
Należności z tytułu podatku dochodowego		0,00	82 798,00
Pozostałe należności	28	788 330,58	2 160 850,76
Udzielone pożyczki krótkoterminowe		0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29	7 398 740,55	5 301 668,44
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	23	72 600,79	0,00
AKTYWA RAZEM		61 685 996,42	60 282 188,80

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

Lublin, dnia 29 kwietnia 2021 roku

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2020 ROKU

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

PASYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2020 roku	Stan na 31.12.2019 roku
KAPITAŁ WŁASNY		-12 662 855,44	-10 831 070,32
Kapitał podstawowy	34	701 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	34	28 263 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane	34	-41 628 120,34	-39 796 335,22
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		74 348 851,86	71 113 259,12
Zobowiązania długoterminowe		7 337 931,18	490 670,02
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	36	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	39	327 424,81	301 554,65
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	39	6 914 120,54	0,00
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	96 385,83	189 115,37
Zobowiązania krótkoterminowe		67 010 920,68	70 622 589,10
Zobowiązania handlowe	35	29 340 233,94	23 550 879,42
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	39	86 471,42	99 646,16
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	39	25 443 912,31	31 085 273,66
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	35	6 639 467,25	7 377 190,12
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	36	42 957,83	28 171,60
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	37	5 457 877,93	8 481 428,14
SUMA PASYWÓW		61 685 996,42	60 282 188,80

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

Lublin, dnia 29 kwietnia 2021 roku

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	12 miesięcy zakończone 31.12.2020 roku	12 miesięcy zakończone 31.12.2019 roku
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-2 759 990,55	-6 587 386,12
Zysk przed opodatkowaniem	-2 207 141,28	3 503 576,66
Korekty	-552 849,27	-10 090 962,78
Amortyzacja	837 322,33	1 069 121,72
Odpis wartości firmy	220 007,76	220 007,73
Odsetki	485 617,69	2 206 547,34
Wynik z działalności inwestycyjnej	-1 512 053,34	-549 912,16
Zmiana stanu rezerw	-2 911 874,19	-5 125 847,54
Zmiana stanu zapasów	-7 999 982,82	18 225 395,61
Zmiana stanu należności	2 655 982,34	-2 147 258,80
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	7 672 130,96	-23 577 276,68
Podatek dochodowy zapłacony	0,00	-411 740,00
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	4 222 571,52	8 982 945,49
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	127 390,24	388 034,60
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	4 121 860,00	8 615 011,00
Wydatki na nabycie środków trwałych	-26 678,72	0,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	-20 100,11
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	634 491,14	-8 121 401,22
Kredyty i pożyczki udzielone	2 500 000,00	0,00
Splaty kredytów i pożyczek	-1 549 382,95	-7 479 598,23
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-152 605,01	-160 324,18
Odsetki zapłacone	-163 520,90	-481 478,81
Przepływy pieniężne netto razem	2 097 072,11	-5 725 841,85
(Zmniejszenie)/Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 097 072,11	-5 725 841,85
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	5 301 668,44	11 027 510,29
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7 398 740,55	5 301 668,44

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

Lublin, dnia 29 kwietnia 2021 roku

Tomasz Grodzki
Prezes ZarząduSylwester Bogacki
Członek ZarząduPaulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2020 ROKU***(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)***SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

Wyszczególnienie	Kapitał podsta- wowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nomi- nalnej	Zyski zatrzyma- ne	Razem
Stan na 1 dzień stycznia 2019 roku	701 600,00	28 263 664,90	-43 483 219,41	-14 517 954,51
Wynik netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	0,00	0,00	3 686 884,19	3 686 884,19
Stan na dzień 31 grudnia 2019 roku	701 600,00	28 263 664,90	-39 796 335,22	-10 831 070,32
Stan na dzień 1 stycznia 2020 roku	701 600,00	28 263 664,90	-39 796 335,22	-10 831 070,32
Wynik netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku	0,00	0,00	-1 831 785,12	-1 831 785,12
Stan na dzień 31 grudnia 2020 roku	701 600,00	28 263 664,90	-41 628 120,34	-12 662 855,44

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

Lublin, dnia 29 kwietnia 2021 roku

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne o jednostce dominującej Grupy Kapitałowej

Nazwa jednostki dominującej: „INTERBUD-LUBLIN” Spółka Akcyjna

Forma prawna: Spółka Akcyjna

Siedziba: ul. Turystyczna 36, 20-207 Lublin

REGON: 008020841

NIP: 712-015-22-42.

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

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

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

2. Przynależność do Grup Kapitałowych

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

3. Skład i działalność Grupy Kapitałowej

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

- 1) RUPES Sp. z o.o. przejęta przez Emitenta w dniu 14 maja 2012 roku w Lublinie. Przedmiotem jej działalności jest budowa budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Spółka RUPES została powołana do zrealizowania celu inwestycyjnego polegającego na budowie i sprzedaży nieruchomości w postaci budynku biurowego, zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Żwirki i Wigury. Ze względu na przeznaczenie nieruchomości przede wszystkim do wynajmu, a nie na sprzedaż, niniejsza nieruchomość została zaprezentowana w pozycji inwestycji w nieruchomości. Kapitał zakładowy spółki wynosi 950.000,00 zł, w 2020 roku został o podwyższony o 500.000,00 zł.
- 2) INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o. w Lublinie, której przedmiotem działalności jest działalność deweloperska. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.305.000,00 zł.
- 3) INTERBUD-CONSTRUCTION Spółka z o.o. w Lublinie (dawniej: INTERBUD-CONSTRUCTION SA w Lublinie), której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 4.243.750,00 zł.
- 4) Apartments Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Lublinie, której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wynajem i zarządzanie nieruchomościami. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.000,00 zł. Spółka została utworzona na mocy aktu notarialnego w dniu 24 lipca 2020 roku. Właścicielami Spółki są w równych kwotach Interbud - Apartments Sp. z o. o. w Lublinie oraz Rupes Spółka z o.o., w związku z tym Apartments Inwestycje Spółka z o.o. jest zależna pośrednio od Interbud-Lublin SA.
- 5) Węglin Retail Park sp. z ograniczoną odpowiedzialnością w Lublinie, której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Spółka Węglin Retail Park sp. z o.o. została założona w dniu 30 lipca 2020 roku przez Interbud Lublin S.A. oraz Interbud – Apartments Sp. z o.o. Założyciele posiadają odpowiednio 20% i 80% udziałów w kapitale Spółki.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2020 ROKU

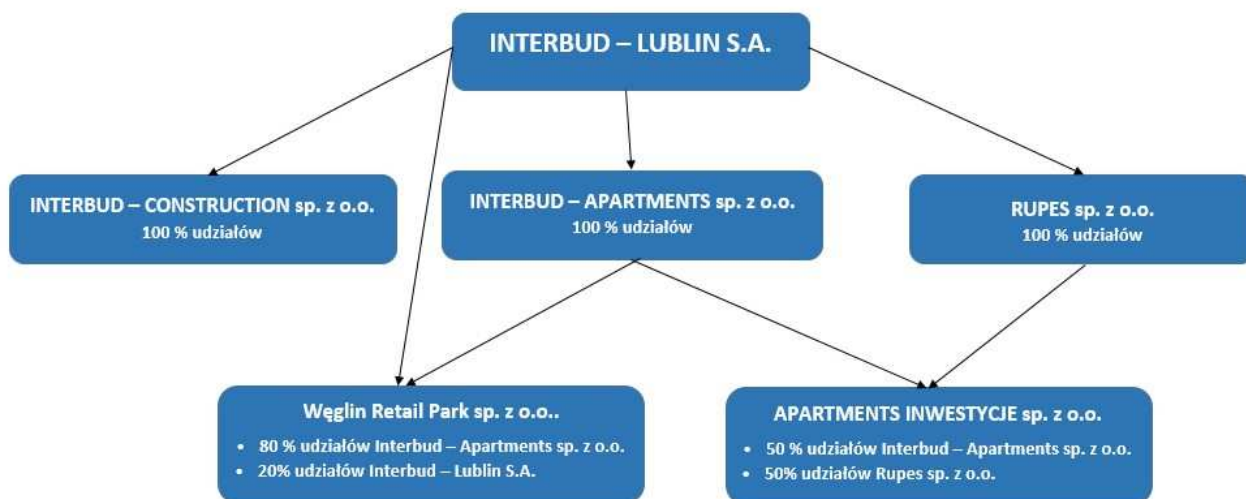
(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)

Nazwa spółki	Udział bezpośredni i pośredni w kapitale podstawowym na dzień 30.09.2020 roku	Udział bezpośredni i pośredni w kapitale podstawowym na dzień 31.12.2019 roku	Zależność od jednostki dominującej
RUPES Sp. z o.o.	100,00%	100,00%	bezpośrednio
INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o.	100,00%	100,00%	bezpośrednio
INTERBUD-CONSTRUCTION Sp. z o.o.	100,00%	100,00%	bezpośrednio
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	100,00%	-	pośrednio
Węglin Retail Park Spółka z o.o.	100,00%	-	pośrednio

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na 31 grudnia 2019 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Wszystkie jednostki zależne wchodzą w skład Grupy Kapitałowej i konsolidowane są metodą konsolidacji pełnej.

W maju 2020 roku jednostka dominująca dokonała sprzedaży udziałów w Spółce INTERBUD-BUDOWNICTWO SA w Lublinie za cenę 3 tys. zł. Z związku ze sprzedażą akcji tej Spółki, na poziomie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa Kapitałowa odnotowała zysk w wysokości 1.474,1 tys. zł, zaprezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Zysk/strata ze zbycia udziałów w jednostkach zależnych”.

Zależności zachodzące pomiędzy podmiotami tworzącymi Grupę Kapitałową przedstawia poniższy rysunek.



4. Skład Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej

Zarząd

Na dzień 1 stycznia 2020 roku skład Zarządu Interbud-Lublin SA przedstawiał się następująco:

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

W 2020 roku i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu jednostki dominującej nie uległ zmianie.

Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2020 roku skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej przedstawiał się następująco:

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

W 2020 roku i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej nie uległ zmianie.

5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Jednostki dominującej w dniu 29 kwietnia 2021 roku.

6. Informacja o wpływie rozprzestrzeniania się koronawirusa COVID-19 na działalność Grupy Kapitałowej

Do chwili sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie odnotowaliśmy zauważalnego wpływu epidemii na przychody Grupy Kapitałowej. 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. Wiąże się to z opóźnieniami w sprzedaży nieruchomości w celu spłaty wierzycieli hipotecznych. W związku z powyższym jednostka dominująca w dniu 17 września 2020 roku podpisała Bankiem Polskiej Spółdzielczości aneks do porozumienia z 18 września 2019 roku, który wydłuża o sześć miesięcy terminy sprzedaży wyznaczonych w porozumieniu nieruchomości, a tym samym terminy spłaty poszczególnych rat zobowiązań kredytowych, wynikających z porozumienia. Na dzień publikacji niniejszego raportu Zarząd nie identyfikuje innych wpływów pandemii na Grupę Kapitałową, 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 Grupy Kapitałowej.

7. Oświadczenie o zgodności, podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”). MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”). Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

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

Ponadto korzysta ze zwolnienia z obowiązku sporządzania sprawozdania finansowego w formacie ESEF na podstawie Art. 24 Ustawy z dnia 25 lutego 2021 r. o zmianie ustawy – Prawo bankowe oraz niektórych innych ustaw, zgodnie z którym, Emitent, którego papiery wartościowe zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym, może zdecydować o niestosowaniu jednolitego elektronicznego formatu raportowania w rozumieniu rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2019/815 z dnia 17 grudnia 2018 r. uzupełniającego dyrektywę 2004/109/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w

odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania (Dz. Urz. UE L 143 z 29.05.2019, str. 1, z późn. zm.15)) do raportów rocznych oraz skonsolidowanych raportów rocznych, zawierających odpowiednio sprawozdania finansowe oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się w okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2020 r., i sporządzić te raporty na zasadach dotychczasowych.

8. Założenie kontynuowania działalności

W dniu 20 lutego 2020 r. 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 jednostka dominująca 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 jednostka dominująca spłaciła pierwszą z sześciu rat wierzytelności wobec Grupy II.

Zgodnie z przedłożonym wierzycielom planem finansowym jednostka dominująca posiada zabezpieczenie przyszłych płatności w ramach zgromadzonych aktywów trwałych i obrotowych, a 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 zasilą Interbud-Lublin S.A. w formie dywidendy.

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

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. Spłata nastąpi do 30 września 2021 roku.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

9. Zakres i metoda konsolidacji

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

Nabycie jednostek zależnych rozlicza się metodą nabycia. Koszt nabycia ustala się jako wartość godziwą przekazanej zapłaty powiększonej o koszty bezpośrednio związane z nabyciem.

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

Tam, gdzie było konieczne, zasady rachunkowości stosowane przez jednostki zależne zostały zmienione dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

10. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne to grunty utrzymywane w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost ich wartości. Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane wg cen nabycia, nie wyższej jednak niż cena możliwa do uzyskania. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest ustalana z wykorzystaniem usług rzeczoznawcy i odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Zysk lub strata wynikająca z jej zmiany wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym ona nastąpiła.

Utrata wartości aktywów

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

Zapasy

Na dzień bilansowy zapasy wyceniane są w cenie nabycia, według kosztu wytworzenia lub według wartości netto możliwej do uzyskania, w zależności od tego, która z tych wartości jest niższa. Na cenę nabycia zapasów składają się wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

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 Grupy kapitałowej 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.

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.

Należności z tytułu dostaw i usług

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

aktualizujący na należności wątpliwe oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane do sprawozdania z całkowitych dochodów w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

Pozostałe należności

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

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

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

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 nie przekraczającym trzech miesięcy.

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.

Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

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

W dniu 13 lutego 2017 roku Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych wydał postanowienie w sprawie otwarcia postępowania układowego jednostki dominującej w ramach przepisów prawa restrukturyzacyjnego.

Jednostka dominująca, w ramach postępowania restrukturyzacyjnego zawarła z wierzycielami układ, który został zatwierdzony postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 14 listopada 2019 roku. Dnia 20 lutego 2020 roku jednostka dominująca powzięła informację, iż postanowienie Sądu stało się prawomocne.

W związku z powyższym jednostka dominująca dokonała w księgach rachunkowych zmian w zakresie rozrachunków objętych układem, tj. wprowadziła nowe terminy płatności tych zobowiązań, zgodnie z założeniami układowymi.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako krótkoterminowe, bez względu na termin ich realizacji, natomiast w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostka dominująca prezentuje podział tych zobowiązań według terminów wymagalności. Jednostka dominująca w podobny sposób dokonała prezentacji zobowiązań publicznoprawnych i pozostałych zobowiązań.

Zobowiązania warunkowe

Zobowiązanie warunkowe jest:

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

Zobowiązania finansowe

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

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.

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.

Zobowiązania z tytułu kredytów zostały w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zaprezentowane w podziale na zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe. Zmiany terminów wymagalności kredytów wynikają z zatwierdzonych warunków układu oraz innych porozumień z bankami.

Rezerwy

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

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.

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

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. Grupa Kapitałowa koryguje błędy poprzednich okresów stosując podejście retrospektywne i retrospektywnie przekształca dane, o ile jest to wykonalne w praktyce. Ujmowanie w księgach rachunkowych korekty błędów dotyczących lat ubiegłych następuje na podstawie uchwały Zarządu.

W roku 2020, a także w roku 2019 nie było żadnych zdarzeń, które mogłyby skutkować korektą wyniku lat poprzednich.

Sprawozdania finansowe

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

11. Obszary szacunków

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

Rezerwy

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

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

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

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane wg cen nabycia, nie wyższej jednak niż cena możliwa do uzyskania. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest ustalana z wykorzystaniem usług rzeczoznawcy i odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Zysk lub strata wynikająca z jej zmiany wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym ona nastąpiła.

Okresy ekonomicznej użyteczności dla rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

Grupa określa szacunkowe okresy ekonomicznej użyteczności oraz stawki amortyzacyjne rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych. Szacunki te opierają się na prognozowanych okresach wykorzystania poszczególnych grup aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych. Przyjęte okresy ekonomicznej użyteczności mogą ulegać znacz-

nym zmianom w wyniku pojawiających się na rynku nowych rozwiązań technologicznych, planów Zarządu Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN lub intensywności eksploatacji.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku stosowane przez Grupę Kapitałową stawki amortyzacji odzwierciedlały okres ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego

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

12. Sezonowość działalności

Sezonowość ma znaczący wpływ na czas i terminowość robót budowlanych. Dla „INTERBUD-LUBLIN” SA mimo zmiany zasadniczego profilu świadczonych usług, ma to o tyle istotne znaczenie, iż podmioty Grupy Kapitałowej Interbud na rzecz których świadczone są usługi stanowiące główne źródło przychodów są wrażliwe na sezonowość prowadzonej działalności.

Jednakże wieloletnie doświadczenie organizacyjne przedsiębiorstwa i umiejętności pracowników pozwalają jednak do minimum ograniczyć wpływ sezonowości na postęp prac.

13. Nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie 1 stycznia 2020 roku

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2020 roku, nie mają istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe. Spółka nie zastosowała zmian do MSSF 16 Leasing w zakresie ustępstw czynszowych związanych z COVID-19 ze względu na brak istotnej skali takich ustępstw w Spółce.

Zmiany w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące od dnia 1 stycznia 2020 roku:

- Zmiany do MSSF 3: Definicja przedsięwzięcia
- Zmiany do MSSF 7, MSSF 9 i MSR 39 : Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych
- Zmiany do MSR 1 i MSR 8: Definicja pojęcia „istotne”
- Założenia koncepcyjne sprawozdawczości finansowej z dnia 29 marca 2018 roku
- Zmiana do MSSF 16 Leasing: Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 z dnia 28 maja 2020 roku – mająca retrospektywne zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później.

Jako praktyczne rozwiązanie leasingobiorca może zdecydować o nieprzeprowadzaniu oceny, czy ulga w czynszu przyznawana bezpośrednio w związku pandemią Covid-19, która spełnia określone warunki, stanowi zmianę leasingu. Leasingobiorca, który podejmuje taką decyzję, ujmuje wszelkie zmiany opłat leasingowych wynikające z ulgi w czynszu w taki sam sposób, w jaki ująłby zmianę przy zastosowaniu MSSF 16, gdyby zmiana ta nie stanowiła zmiany leasingu.

Opisana zmiana do MSSF 16 nie została zastosowana w Spółce w objętym niniejszym sprawozdaniem okresie.

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

Sporządzając niniejsze skonsolidowane 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.

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania

- finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
 - MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) w tym Zmiany do MSSF 17 (opublikowano 25 czerwca 2020) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
 - Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe oraz Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz 15 lipca 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
 - Zmiany do MSSF 3: Zmiany do odniesień do Założeń Konceptyjnych (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
 - Zmiany do MSR 16: Rzeczowe aktywa trwałe: przychody osiągnięte przed oddaniem do użytkowania (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
 - Zmiany do MSR 37: Umowy rodzące obciążenia – koszty wypełnienia obowiązków umownych (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
 - Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018-2020 (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
 - Zmiany do MSSF 4: Umowy ubezpieczeniowe – odroczenie MSSF 9 (opublikowano dnia 25 czerwca 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
 - Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16: Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych – Faza 2 (opublikowano dnia 27 sierpnia 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
 - Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
 - Zmiany do MSR 8: Definicja wartości szacunkowych (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zastosowanie powyższych zmian nie miałyby wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej.

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

15. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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

Wyszczególnienie	Segment deweloperski	Wynajem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości	Zarządzanie nieruchomościami i inne usługi
Interbud-Lublin SA	TAK		TAK	
Interbud-Construction Sp. z o.o.	TAK			
Interbud-Apartments Sp. z o.o.	TAK			
Rupes Sp. z o.o.		TAK	TAK	TAK
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	TAK		TAK	
Węglin Retail Park Spółka z o.o.	TAK	TAK		

Podstawowy zakres działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin skupia się wokół branży deweloperskiej. W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku żadna ze spółek Grupy nie prowadziła działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego.

Segment	Deweloperski		Wynajem nieruchomości	
Za okres	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Przychody ze sprzedaży	1 795 824,60	25 836 795,58	0,00	1 038 327,48
Koszty wytworzenia	1 627 223,08	19 715 670,67	0,00	93 434,00
Wynik segmentu	168 601,52	6 121 124,91	0,00	944 893,48

Segment	Pozostałe		Razem	
Za okres	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
Przychody ze sprzedaży	572 215,66	1 839 394,67	2 368 040,26	28 714 517,73
Koszty wytworzenia	273 838,61	1 335 585,32	1 901 061,69	21 144 689,99
Wynik segmentu	298 377,05	503 809,35	466 978,57	7 569 827,74

16. Przychody ze sprzedaży

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2020 roku	Okres zakończony 31.12.2019 roku
Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	1 754 952,30	27 530 610,81
Przychody ze sprzedaży towarów	438 800,00	0,00
Przychody ze sprzedaży usług	174 287,96	1 183 906,92
Razem przychody ze sprzedaży	2 368 040,26	28 714 517,73

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

17. Koszty działalności operacyjnej

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2020 roku	Okres zakończony 31.12.2019 roku
Amortyzacja	837 322,33	1 069 121,72
Wynagrodzenia	1 511 265,34	1 319 843,05
Ubezpieczenia społeczne i inne koszty pracownicze	184 217,33	136 013,11
Zużycie materiałów i energii	137 003,79	220 185,28
Oplaty i podatki	306 855,07	317 351,96
Usługi obce	11 775 668,57	4 577 928,39
Inne koszty operacyjne	34 542,00	64 760,24
Wartość sprzedanych towarów	418 795,53	-179 246,12
Razem	15 205 669,96	7 525 957,63
Zmiana stanu produktów	8 059 836,99	-18 769 627,31
Koszt własny sprzedanych produktów	7 145 832,97	26 295 584,94
w tym: działalność niekontynuowana	0,00	0,00

18. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2020 roku	Okres zakończony 31.12.2019 roku
Zysk ze zbycia majątku trwałego i wyposażenia	38 635,09	0,00
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	142 736,00	320 240,15
Zobowiązania przedawnione	966 162,01	0,00
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	1 555 254,61	1 038 553,46
Przychody z zawartych porozumień	0,00	0,00
Naliczone kary i odszkodowania	193 536,72	2 379 891,13
Rozwiązanie rezerw	2 126 375,71	3 604 894,90
Pozostałe	97 847,34	519 333,50
Razem pozostałe przychody operacyjne	5 120 547,48	7 862 913,14

19. Przychody finansowe

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2020 roku	Okres zakończony 31.12.2019 roku
Odsetki w tym:	52 381,97	51 059,99
- odsetki od pożyczek	3 579,11	0,00
- odsetki od lokat i rachunku bieżącego	42 916,30	46 656,63
- odsetki naliczone kontrahentom	5 886,56	4 403,36
Pozostałe przychody finansowe	32 644,95	56 066,05
Razem	85 026,92	107 126,04

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

20. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2020 roku	Okres zakończony 31.12.2019 roku
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00
Naliczone kary	4 167,90	873 700,96
Oplaty skarbowe, koszty egzekucyjne i procesowe	417 074,91	0,00
Aktualizacja aktywów niefinansowych, w tym:	1 733 070,39	295 481,58
- odpisy aktualizujące należności	1 733 070,39	163 427,13
Koszty zawartych porozumień	130 194,20	775 759,59
Rezerwy na roszczenia i sprawy sądowe	1 879,21	0,00
Usterki	579 288,76	0,00
Pozostałe	488 704,81	197 856,44
Razem pozostałe koszty operacyjne	3 354 380,18	2 142 798,57

21. Koszty finansowe

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2020 roku	Okres zakończony 31.12.2019 roku
Odsetki i prowizje, w tym:	897 040,74	4 491 183,40
od kredytów bankowych	498 023,89	2 288 453,73
od leasingu	21 441,01	9 930,22
wobec kontrahentów	242 221,41	1 872 109,36
od pożyczek	29 416,25	0,00
pozostałe, w tym budżetowe	105 938,18	320 690,09
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym	9 010,71	0,00
Pozostałe koszty finansowe	3 524,58	31 405,61
Razem koszty finansowe	909 576,03	4 522 589,01

22. Podatek dochodowy

Zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce stawka podatkowa obowiązująca w latach 2020 i 2019 wynosi 19%. Elementy podatku dochodowego przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2020 roku	Okres zakończony 31.12.2019 roku
Podatek dochodowy bieżący	0,00	328 942,00
Podatek odroczony	-55 116,79	-512 249,53
Razem	-55 116,79	-183 307,53

Odroczony podatek dochodowy

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje się ze sobą, jeżeli istnieje możliwe do wyegzekwowania na drodze prawnej prawo do skompensowania bieżących aktywów i zobowiązań podatkowych i jeżeli odroczony podatek dochodowy podlega tym samym organom podatkowym.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2020 ROKU

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

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

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2020 roku	Podatek odroczony na 31.12.2020 roku
Aktywa na odroczony podatek	1 363 453,82	259 058,16
Rezerwa na badanie sprawozdania	44 100,00	8 379,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	42 957,83	8 161,99
Rezerwy na zobowiązania	475 890,81	90 420,98
Odpisy aktualizujące aktywa	19 320,00	3 671,00
Zobowiązania z tytułu leasingu	413 896,23	78 640,28
Inne	19 200,00	3 648,00
Zapasy	348 088,95	66 136,90
Rezerwy na odroczony podatek	507 293,94	96 385,84
Środki trwałe w leasingu	493 989,99	93 858,07
Wycena środków trwałych	13 303,95	2 527,76

23. Rzeczowe aktywa trwałe i aktywa przeznaczone do sprzedaży

Zmiany w stanie rzeczowych aktywów trwałych przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto							
1	Stan na 01.01.2020 roku	96 100,00	5 839 856,37	137 751,03	677 213,20	147 172,57	6 898 093,17
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	165 300,52	0,00	165 300,52
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	165 300,52	0,00	165 300,52
3	Zmniejszenia:	25 095,30	3 365 737,67	0,00	126 829,27	66 220,83	3 583 883,07
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	126 829,27	66 220,83	193 050,10
-	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	715 684,45	80 951,74	3 479 510,62
Umorzenia							
5	Stan na 01.01.2020 roku	0,00	5 006 792,12	136 469,91	112 629,61	139 198,95	5 395 090,59
6	Zwiększenia:	0,00	562 990,56	1 281,12	142 495,63	7 421,76	714 189,07
-	amortyzacja za okres	0,00	562 990,56	1 281,12	142 495,63	7 421,76	714 189,07
7	Zmniejszenia:	0,00	3 318 232,18	0,00	67 642,24	65 668,97	3 451 543,39
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	67 642,24	65 668,97	133 311,21
-	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	187 483,00	80 951,74	2 657 736,27
Odpisy aktualizujące							
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
Wartość netto							
13	Stan na 01.01.2020 roku	96 100,00	833 064,25	1 281,12	564 583,59	7 973,62	1 503 002,58
14	Stan na 31.12.2020 roku	71 004,70	222 568,20	0,00	528 201,45	0,00	821 774,35

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

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

Aktywa trwale 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 zbyte w marcu 2021 roku. Na dzień bilansowy niniejsze nieruchomości zostały w sprawozdaniu z całokształtu działalności zaprezentowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży.

Na aktywa przeznaczone do sprzedaży składają się:

– prawo wieczystego użytkowania gruntu o wartości netto	25 095,30 zł
– budynek o wartości netto	47 505,49 zł
Razem	72 600,49 zł

Wartość wynikająca z ksiąg rachunkowych jest niższa od wartości godziwej opisanych aktywów. Wobec tego nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży.

24. Wartości niematerialne

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
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
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja			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
Umorzenie						
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
Odpisy aktualizujące						
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
Wartość netto						
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

25. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Grupa nie posiada inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.

26. Wartość firmy

Wartość firmy powstała w związku z nabyciem udziałów w spółce Rupes Sp. z o.o. Spółka ta miała w pierwotnym założeniu charakter spółki celowej, powołanej do wybudowania budynku o charakterze usługowo-mieszkalnym, a następnie sprzedaży wszystkich lokali. W związku z tym wartość firmy była odpisywana zgodnie z postanowieniami MSR 36 ust. 86 proporcjonalnie do zbytej wartości ośrodków wypracowujących przepływy pieniężne, tj. lokali użytkowych i miejsc parkingowych.

W roku 2016 Zarząd spółki zmienił sposób komercjalizacji lokali z przeznaczonych na sprzedaż i wykazywanych dotychczas w księgach jednostki dominującej w pozycji zapasów na przeznaczone do wynajmu i wynikającej z tego prezentacji tego majątku w pozycji inwestycji.

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

Efektom takiej decyzji jest zmiana sposobu umarzania wartości firmy. Począwszy od sprawozdania za rok 2016 wartość firmy jest odpisywana proporcjonalnie przez okres 5 kolejnych lat.

Wartość firmy została wyliczona zgodnie z poniższymi założeniami:

– cena nabycia udziałów	4 227 651,00 zł
– aktywa netto na dzień nabycia	2 459 956,62 zł
– ustalona wartość firmy	1 767 694,38 zł
– odpisy aktualizujące	667 655,75 zł
– wartość firmy po uwzględnieniu odpisów	1 100 038,63 zł

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących w poszczególnych latach przedstawiały się następująco:

– odpisy dokonane w 2013 roku	508 304,67 zł
– odpisy dokonane w 2014 roku	131 888,89 zł
– odpisy dokonane w 2015 roku	27 462,19 zł
Razem	667 655,75 zł

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Jednostka Dominująca wykazała w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartość firmy w kwocie 0,00 zł. Kwota ta wynika z poniżej przedstawionego wyliczenia:

– wartość firmy po uwzględnieniu odpisów	1 100 038,63 zł
– odpis za rok 2016	220 007,72 zł
– odpis za rok 2017	220 007,72 zł
– odpis za rok 2018	220 007,72 zł
– odpis za rok 2019	220 007,72 zł
– odpis za rok 2020	220 007,73 zł
Razem	0,00 zł

27. Nieruchomości inwestycyjne

Grupa posiada inwestycje w nieruchomości w postaci gruntów, lokali użytkowych i miejsc garażowych, wycenionych w cenie nabycia.

Wyszczególnienie	Zmiany w okresie od 1.01.2020-31.12.2020	Zmiany w okresie od 1.01.2019-31.12.2019
Stan na początek okresu	28 437 225,12	36 684 113,26
Zwiększenia z tytułu nabycia	0,00	0,00
Zwiększenia z tytułu aktualizacji	0,00	132 054,45
Amortyzacja	123 133,26	422 605,00
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	4 735 893,59	8 351 293,79
Stan na koniec okresu	23 578 198,27	27 778 160,02

Na nieruchomościach inwestycyjnych ustanowiono zabezpieczenia kredytów. Szczegóły zawarto w notce 39.

Do nieruchomości inwestycyjnych należą lokale użytkowe i miejsca postojowe w budynku biurowym przy Alejach Racławickich w Lublinie oraz grunty położone w kompleksie handlowym w Lublinie w dzielnicy Węglin. Grupa Kapitałowa jest właścicielem 4,4 ha powierzchni przeznaczonej m.in. pod budowę parku handlowego.

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

28. Należności handlowe oraz pozostałe należności

Należności handlowe oraz pozostałe należności obejmują następujące pozycje:

Należności krótkoterminowe	Stan na dzień 31.12.2020 roku	Stan na dzień 31.12.2019 roku
Należności handlowe	559 103,11	2 187 719,08
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	82 798,00
Pozostałe należności	788 330,58	2 160 850,76
- Rozliczenia międzyokresowe kosztów	70 439,03	150 832,38
- Podatek VAT	616 754,02	1 423 890,01
- Inne należności	101 137,53	586 128,37
Należności netto	1 347 433,69	4 431 367,84
Należności brutto	13 323 531,40	15 206 192,39
Odpisy aktualizujące	11 698 301,57	10 774 824,55

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności przedstawia poniższa tabela:

Odpisy aktualizujące należności	Zmiany w 2020 roku	Zmiany w 2019 roku
Stan na początek roku	10 774 824,55	12 143 258,77
Utworzone	1 650 771,33	207 776,93
Spisane należności w ciężar odpisu	0,00	537 657,69
Rozwiązane	727 294,31	1 038 553,46
Stan na koniec roku	11 698 301,57	10 774 824,55

Podział należności handlowych ze względu na termin zapadalności:

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2019	Rok zakończony 31.12.2019
Należności handlowe w tym:	559 103,11	2 187 719,08
Należności przeterminowane	122 910,71	1 585 743,02
Analiza wiekowa należności przeterminowanych		
1 – 90 dni	26 338,36	425 269,80
91-180 dni	1 533,20	959 981,27
Powyżej 181 dni	95 039,15	200 491,95

29. Zapasy

Na pozycję zapasów składają się następujące tytuły:

Zapasy	Stan na dzień 31.12.2020 roku	Stan na dzień 31.12.2019 roku
Produkcja w toku	13 282 791,93	1 219 417,62
Towary	13 366 257,57	16 091 401,31
Produkty gotowe	1 502 462,40	3 418 584,96
RAZEM	28 151 511,90	20 729 403,89

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

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

Odpisy aktualizujące zapasy	Zmiany w 2020 roku	Zmiany w 2019 roku
Stan początkowy	2 947 556,88	3 094 650,20
Utworzenie odpisu	0,00	0,00
Wykorzystanie odpisu	8 257,61	147 093,32
Rozwiązanie odpisu	0,00	0,00
Stan końcowy	2 939 299,27	2 947 556,88

30. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują następujące pozycje:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2020 roku	Stan na 31.12.2019 roku
Gotówka w kasie i na rachunkach bieżących	1 284 398,44	3 236 179,43
Lokaty krótkoterminowe i środki zastrzeżone	6 114 342,11	2 065 489,01
-w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	1 084 133,24
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	7 398 740,55	5 301 668,44

31. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Czynniki ryzyka finansowego

Działalność Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN wiąże się z określonymi ryzykami finansowymi. Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

Ryzyko rynkowe

- ryzyko zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych,
- ryzyko kursów walut
- ryzyko cenowe,

Ryzyko kredytowe

Ryzyko utraty płynności.

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

Ryzyko rynkowe

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN narażona jest na ryzyko stopy procentowej w stopniu umiarkowanym. Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN 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 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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN nie prowadzi działalności w walutach obcych i nie jest narażona na ryzyko zmiany kursów walut. Grupa nie posiada aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych.

(c) Ryzyko cenowe

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN jest narażona na ryzyko cenowe dotyczące towarów masowych.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest rozumiane jako ryzyko poniesienia strat w wyniku niewywiązania się kontrahenta z zobowiązań wobec Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN 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 Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN poprzez współpracę z kontrahentami o stabilnej sytuacji finansowej.

Ryzyko utraty płynności

Z analizy sytuacji finansowej i majątkowej Grupy wynika, że posiada ona bardzo niską płynność finansową. Brak tej płynności był przyczyną złożenia w dniu 21 grudnia 2015 roku wniosku o upadłość z możliwością zawarcia układu jednostki dominującej. W dniu 13 lutego 2017 roku Sąd Rejonowy w Lublinie wydał postanowienie o rozpoczęciu postępowania restrukturyzacyjnego. Spółka przedstawiła propozycje spłaty wierzycieli przy zachowaniu możliwości prowadzenia działalności gospodarczej bez dalszej utraty płynności. Zaproponowany układ został prawomocnie zatwierdzony.

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

wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe / zobowiązania bieżące

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

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

Wyszczególnienie	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
wskaźnik płynności bieżącej	0,55	0,43
wskaźnik szybkiej płynności	0,13	0,14
wskaźnik płynności gotówkowej	0,11	0,08

32. Zarządzanie kapitałem

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

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

Wskaźniki zadłużenia przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31 grudnia 2020 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2019 roku
Kredyty ogółem [1]	61 553 042,75	62 141 160,95
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty [2]	-7 398 740,55	-5 301 668,44
Zadłużenie netto [1] – [2] = [3]	54 154 302,20	56 839 492,51
Kapitały własny ogółem [4]	-12 662 855,44	-10 831 070,32
Kapitał ogółem [3] + [4] = [5]	41 491 446,76	46 008 422,19
Wskaźnik zadłużenia [3] / [5]	130,52%	123,54%

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2020 ROKU***(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)***33. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych**

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, jak również na 31 grudnia 2019 żadna ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin nie prowadziła realizacji kontraktów długoterminowych. W związku z tym w sprawozdaniu nie prezentowano aktywów i pasywów z tytułu kontraktów długoterminowych.

34. Kapitał własny

Wyszczególnienie	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy większościowych	-12 662 855,44	-10 831 070,32
Kapitał podstawowy	701 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	28 263 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane	-41 628 120,34	-39 796 335,22

Kapitał podstawowy

W roku 2020 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%
	razem	1 264 006,00	18,02%	2 367 606,00	20,53%
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%
	razem	935 008,00	13,33%	1 798 058,00	15,59%
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%
	razem	868 050,00	12,37%	1 731 100,00	15,01%
Pozostali	na okaziciela	2 264 236,00	32,27%	2 264 236,00	19,64%
Razem	-	7 016 000,00	100,00%	11 530 400,00	100,00%

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%.

35. Zobowiązania krótkoterminowe

W dniu 13 lutego 2017 roku Sąd Rejonowy Lublin - Wchód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych wydał postanowienie w sprawie otwarcia postępowania układowego jednostki dominującej w ramach przepisów prawa restrukturyzacyjnego.

Jednostka dominująca w ramach postępowania restrukturyzacyjnego zawarła z wierzycielami układ, który został zatwierdzony postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 14 listopada 2019 roku. Dnia 20 lutego 2020 roku jednostka dominująca powzięła informację, iż postanowienie Sądu stało się prawomocne.

W związku z powyższym jednostka dominująca dokonała w księgach rachunkowych zmian w zakresie rozrachunków objętych układem, tj. wprowadziła nowe terminy płatności tych zobowiązań, zgodnie z założeniami układowymi.

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

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług prezentowane są w bilansie jako krótkoterminowe, bez względu na termin ich realizacji, natomiast w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostka dominująca prezentuje podział tych zobowiązań według terminów wymagalności. Jednostka dominująca w podobny sposób dokonała prezentacji zobowiązań publicznoprawnych i pozostałych zobowiązań.

Zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2020 roku	31.12.2019 roku
1. Zobowiązania handlowe	29 340 233,94	23 550 879,42
2. Zobowiązania finansowe, w tym:	25 530 383,73	31 184 919,82
- z tytułu leasingu	86 471,42	99 646,16
- z tytułu krótkoterminowych kredytów bankowych	24 556 817,31	31 085 273,66
- z tytułu krótkoterminowych pożyczek	887 095,00	0,00
3. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	6 639 467,25	7 377 190,12
Zobowiązania z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych	327 424,64	5 731 585,71
Zaliczki na dostawy	5 638 371,05	1 089 585,10
Inne zobowiązania krótkoterminowe	673 671,56	556 019,31

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

Termin płatności	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania publicznoprawne	Zaliczki na dostawy	Inne zobowiązania
Kwota ogółem, w tym:	29 340 233,62	327 424,64	5 638 371,05	673 671,56
B. Terminowe, w tym:	29 229 806,14	327 424,64	5 638 371,05	673 671,56
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	4 713 146,23	268 906,18	5 099 937,85	44 870,40
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	90 284,67	0,00	10 618,88	541 230,32
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	1 549 911,75	5 788,16	527 814,32	9 863,68
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	6 592 582,29	23 152,64	0,00	39 454,72
wymagalne w terminie pow. 3 lat	16 283 881,20	29 577,66	0,00	38 252,44
A. Przeterminowane, w tym:	110 427,48	0,00	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	97 680,37	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	2 747,11	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	10 000,00	0,00	0,00	0,00

36. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

Wobec znaczącego zmniejszenia liczby zatrudnionych pracowników Grupa 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	Bilans otwarcia 01.01.2020 roku	7 050,00	21 121,60	28 171,60
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	Bilans zamknięcia 31.12.2020 roku, w tym:	0,00	42 957,83	42 957,83
	- krótkoterminowe	0,00	42 957,83	42 957,83
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00

37. Rezerwy na pozostałe zobowiązania

Zmiany w stanie rezerw na zobowiązania przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2020 roku	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na 31.12.2020 roku
Rezerwa na sprawy sporne	5 874 593,46	200 378,69	1 136 612,46	0,00	4 938 359,69
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	1 550 462,84	0,00	293 769,94	800 474,66	456 218,24
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	54 339,00	44 100,00	0,00	54 339,00	44 100,00
Pozostałe rezerwy	52 032,84	19 200,00	41 653,84	10 379,00	19 200,00
Razem	8 481 428,14	263 678,69	2 422 036,24	865 192,66	5 457 877,93

38. Działalność w trakcie zaniechania.

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

39. Zobowiązania finansowe**Kredyty bankowe**

Zarząd jednostki dominującej 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 jednostka dominująca 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.
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 będzie płatna w terminie do 30 dni po upływie terminu odroczenia rozpoczęcia wykonania układu.
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 będzie płatna w terminie do 30 dni od upływu terminu odroczenia rozpoczęcia wykonania układu.

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

W związku z powyższym jednostka dominująca 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 jednostka dominująca zobowiązała się do spłaty na rzecz Banku wierzytelności z tytułu zabezpieczonych hipotecznie umów kredytowych w zróżnicowanej wysokości ratach zgodnie z uzgodnionym harmonogramem. Ostateczny termin spłaty nie może być dłuższy niż do 30 września 2021 roku.

Poniższe tabele przedstawiają zmiany poszczególnych kredytów w 2020 roku i w 2019 roku z podziałem na długoterminowe i krótkoterminowe.

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

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Wpływ kredytu	Spłata kredytu	Stan na 31.12.2019 roku		
					długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	0,00	0,00	0,00	3 408 176,61	3 408 176,61
2	BPS SA	5687088/84/K/Rb/11	0,00	1 077 334,86	0,00	10 922 665,14	10 922 665,14
3	ALIOR BANK SA	U0002480767613	0,00	0,00	0,00	900 806,37	900 806,37
4	BPS SA	5687088/66/K/RE/15	0,00	0,00	0,00	5 968 112,48	5 968 112,48
5	BPS SA	5726846/73/K/Ob./12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	BPS SA	5726846/73/K/Ob./12		6 402 218,02	0,00	0,00	0,00
Odsetki naliczone na dzień bilansowy				0,00	0,00	9 885 558,41	9 885 558,41
Razem			0,00	7 479 552,88	0,00	31 085 319,01	31 085 319,01

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.

Zabezpieczenia

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

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. Zgodnie z aneksem do porozumienia z dnia 17 września 2020 i uzgodnionym harmonogramem ostateczny termin spłaty nie może być dłuższy niż do 30 września 2021 roku.

Zabezpieczenia

1. Hipoteka umowna łączna do kwoty 7.000.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Lublinie, ul. Turystyczna 36, dla której prowadzone są księgi wieczyste nr LU11/00112397/5 i LU11/00217306/7 wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej.
2. Hipoteka umowna do kwoty 6.432.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości gruntowej położonej w Lublinie przy ul. Owczej, składającej się z działek o numerach 8/4, 8/7 i 9/8, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU11/00332507/8.
3. Hipoteka umowna łączna do kwoty 2.532.000,00 zł ustanowiona na: nieruchomości gruntowej (działka nr 199/17) położonej w Lublinie, w rejonie ul. Relaksowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU11/00322739/0 oraz na nieruchomości gruntowej (działka nr 231/24) położonej w Lublinie, w rejonie ul. Relaksowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU11/00170074/9.
4. hipoteka umowna do kwoty 5.050.500,00 zł, ustanowiona na nieruchomości gruntowej (działka nr 123/1) położonej w Lublinie, w rejonie ul. Tarasowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta Nr LU11/00106511/6,
5. hipoteka umowna do kwoty 5.050.500,00 na nieruchomości gruntowej (działka nr 232) położonej w pobliżu ul. Relaksowej w Lublinie, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU11/00123011/6,
6. Hipoteka umowna do kwoty 2.000.000,00 na nieruchomości gruntowej (działki o nr 230/24, 164/19, 184/3, 199/12, 189/1) dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU11/00325710/2.
7. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
8. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz rachunku pomocniczego Kredytobiorcy prowadzonych przez Oddział Regionalny w Lublinie Banku BPS SA.
9. 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 4Bank: **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 do końca września 2021 r.

Zabezpieczenia

1. Hipoteka umowna łączna do kwoty 4 942 000,00 zł na nieruchomości gruntowej obejmującej działki, 71/9, 58/15 wpisane w KW nr LU11/00321505/4 położonych w Lublinie przy ul. Droga Męczenników Majdanka.
2. Hipoteka umowna do kwoty 5 272 000,00 zł na nieruchomości gruntowej obejmującej działki nr 69/13, 67/1, 67/2, 70/13, 58/9, 58/10, 58/11, 58/13 oraz 58/14 wpisane w KW nr LU11/00321506/1 położonych w Lublinie, przy ul. Droga Męczenników Majdanka.
3. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
4. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz rachunku pomocniczego Kredytobiorcy prowadzonego przez I Oddział Banku BPS SA. w Lublinie.
5. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji złożone w trybie art. 97 Prawa bankowego.
6. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 ust. 1 pkt 4c kpc.

Nr 5Bank: **BPS SA**, Nr umowy: **5687088/63/K/ln/10** data umowy: **28.10.2010 roku**.Rodzaj kredytu: **Inwestycyjny**, Kwota przyznana: **32 531 387,00 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 do końca września 2021 r.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego jednostka dominująca spłaciła w całości kapitał kredytu a do spłaty pozostały wyłącznie odsetki. W sprawozdaniu zostały zaprezentowane jako kredyt krótkoterminowy.

Zabezpieczenia

1. Hipoteka łączna umowna zwykła w kwocie 32.531.387,00 zł oraz hipoteka łączna umowna kaucyjna do kwoty 16.265.693,50 zł na nieruchomościach gruntowych położonych w Lublinie w rej. Al. Kraśnickiej, Al. Jana Pawła II oraz ul. Gęsiej opisanych w KW nr: LU11/00211614/7, LU11/00334809/9 i LU11/00348235/5.
2. Pełnomocnictwo do rachunków bieżących Klienta w Banku BPS S.A.,
3. Weksel in blanco kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową,
4. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

Zobowiązania z tytułu leasingu

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

Zobowiązania leasingowe	Stan na dzień 31.12.2020 roku	Stan na dzień 31.12.2019 roku
Długoterminowe	327 424,81	301 554,65
Krótkoterminowe	86 471,42	99 646,16
Razem	413 896,23	401 200,81

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

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

Wyszczególnienie	01.01.2020-31.12.2020 roku
Stan na początek roku	401 200,81
Zawarcie nowych umów leasingu	165 300,43
Splaty rat leasingowych	152 605,01
Stan na koniec okresu	413 896,23

Pożyczki otrzymane

20 sierpnia 2020 roku Interbud Construction Sp. z o.o. podpisała z Fundacją Agencja Rozwoju Regionalnego z siedzibą w Starachowicach umowę pożyczki płynnościowej na kwotę 2.500.000,00 zł z przeznaczeniem na bieżącą działalność Spółki zależnej, w szczególności na realizację projektu Osiedle Lotników. Pożyczka objęta jest dotacją na pokrycie całkowitej wartości odsetek od kapitału i została przyznana zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 14 kwietnia 2020 r. w sprawie udzielania pomocy z instrumentów finansowych w ramach programów operacyjnych na lata 2014-2020 w celu wspierania polskiej gospodarki w związku z wystąpieniem pandemii COVID-19. Umowa pożyczki przewiduje okres spłaty zadłużenia do dnia stycznia 2024 r. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonej pożyczki stanowi: oświadczenie Spółki zależnej Rupes Sp. z o.o. o dobrowolnym poddaniu się rygorowi egzekucji z artykułu 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 3,75 mln zł ze wskazaniem terminu, do którego Agencja Rozwoju Regionalnego może wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności, tj. do: dnia 31 sierpnia 2024 roku, hipoteka umowna do kwoty 3,75 mln zł na nieruchomościach będących własnością Interbud Lublin S.A., Interbud Construction Sp. z o.o. oraz Rupes sp. z o.o., cesja praw z polisy ubezpieczeniowej jednej z ww. nieruchomości należącej do Rupes Sp. z o.o. na rzecz Agencji Rozwoju Regionalnego w Starachowicach.

Zobowiązania finansowe wg terminu płatności

Termin płatności	Zobowiązania z tytułu kredytów	Zobowiązania z tytułu pożyczek	Zobowiązania z tytułu umów leasingu
Kwota ogółem, w tym:	29 858 032,85	2 500 000,00	413 896,23
A. Terminowe - krótkoterminowe	24 556 817,31	887 095,00	86 471,42
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	1 818 335,10	161 290,00	21 246,52
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	22 343 492,10	241 935,00	21 484,16
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	394 990,11	483 870,00	43 740,74
A. Terminowe - długoterminowe	5 301 215,54	1 612 905,00	327 424,81
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	1 579 960,44	1 612 905,00	327 424,81
wymagalne w terminie pow. 3 lat	3 721 255,10	0,00	0,00
C Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00

40. Pozycje warunkowe

Jednostka dominująca udzieliła gwarancji na zabezpieczenie kaucji wadialnych, należytego wykonania kontraktów oraz właściwego usunięcia wad i usterek za pośrednictwem banków i instytucji ubezpieczeniowych. Poniżej zaprezentowano zestawienie udzielonych przez jednostkę dominującą gwarancji ubezpieczeniowych.

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

Wykaz gwarancji dotyczących należytego wykonania oraz usunięcia wad i usterek

Kontrakt	Data obowiązywania	Kwota	Przedmiot gwarancji	Nr polisy	Ubezpieczyciel
Dokończenie budowy Centrum Analityczno-Programowego dla zaawansowanych Technologii Przyjaznych Środowisku przy ul. Pagi i ul. Głębokiej w Lublinie					
UMCS Lublin Pl. Marii Curie - Skłodowskiej 5 20-031 Lublin	21.03.2015-28.05.2020	673 200,00	Gwarancja usunięcia wad i usterek	BUF-189610buf-189611 Aneks Nr 3 z 07.09.2015	GOTHAER

Na dzień 31 grudnia 2020 roku gwarancje nie obowiązują.

41. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W 2020 i w 2019 roku Grupa Kapitałowa nie dokonywała transakcji z podmiotami powiązanymi osobowo. Transakcje z podmiotami powiązanymi kapitałowo zostały wyłączone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

42. Informacje o wynagrodzeniach i świadczeniach dla kluczowego personelu kierowniczego

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

Wyszczególnienie	Za 12 miesięcy 2020 roku	Za 12 miesięcy 2019 roku
Zarząd jednostki dominującej	312 867,92	312 209,52
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	144 000,00	144 018,19
Komitety Audytu jednostki dominującej	0,00	2 200,00
Zarządy i Rady Nadzorcze jednostek zależnych	254 881,12	271 400,00
Razem	711 749,04	729 827,71

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

W roku 2020, podobnie jak w roku poprzednim jednostka dominująca oraz jednostki zależne nie zawierały żadnych transakcji z członkami Zarządów ani Rad Nadzorczych.

44. Zysk na akcję

Poniższa tabela przedstawia kalkulację zysku na akcję w zakresie działalności kontynuowanej:

Wyszczególnienie	Za 12 miesięcy 2020 roku	Za 12 miesięcy 2019 roku
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	-1 830 011,72	3 686 884,19
Podstawowy/rozwodniony zysk na akcję	-0,26	0,53

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

45. Instrumenty finansowe

Grupa posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 398 740,55	5 301 668,44	7 398 740,55	5 301 668,44
Należności handlowe	559 103,11	2 187 719,08	559 103,11	2 187 719,08

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Oprocentowane kredyty długoterminowe	6 914 120,54	0,00	6 914 120,54	0,00
Oprocentowane kredyty krótkoterminowe	25 443 912,31	31 085 273,66	25 443 912,31	31 085 273,66
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	327 424,81	301 554,65	327 424,81	301 554,65
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	86 471,42	99 646,16	86 471,42	99 646,16
Zobowiązania handlowe	29 340 233,94	23 550 879,42	29 340 233,94	23 550 879,42

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

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki (krótkoterminowe)	0,00	0,00	0,00
Pożyczki (długoterminowe)	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Oprocentowane kredyty	0,00	498 023,89	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	21 441,01	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	0,00	0,00

46. Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 21 stycznia 2021 r. jednostka dominująca powzięła ustną informację w sprawie rozstrzygnięcia pierwszej licytacji nieruchomości zlokalizowanych przy al. Kraśnickiej w Lublinie. Zgodnie z uzyskanymi informacjami przedmiotowa nieruchomość została wylicytowana za kwotę 6,4 mln zł. Środki z licytacji nieruchomości została przeznaczona na spłatę zobowiązania kredytowego objętego porozumieniem z Bankiem BPS S.A. z dnia 17 września 2019 r.

W dniu 10 lutego 2021 roku podjęto uchwały o zmianie adresu siedziby Spółek Grupy Kapitałowej. Zmianie ulega adres siedziby z dotychczasowego: ul. Turystyczna 36, 20-207 Lublin na nowy adres: Al. Raławickie 8, lokal 39, 20-037 Lublin.

W dniu 17 lutego 2021 r. jednostka dominująca zawarła z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą przedwstępną umowę sprzedaży części działek wraz z własnością posadowionych na nich budynków położonych w Lublinie

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

przy ul. Turystycznej o łącznej powierzchni ok. 1,6 tys. m² za cenę ok. 1,9 mln zł. Umowa przyrzeczona sprzedaży ww. nieruchomości została zawarta w dniu 9 marca 2021 r. Środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości pomniejszyły zobowiązania kredytowe Interbud Lublin SA wobec BPS SA zgodnie z porozumieniem z dnia 17 września 2019 roku.

47. 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 Audytor 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 2020 i 2019 roku przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie w zł (netto)	Rok 2020	Rok 2019
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	25 400,00	30 400,00
Wynagrodzenie za przegląd półrocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	17 600,00	18 900,00
Razem	43 000,00	49 300,00

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.

Są przestrzegane 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.

48. Sprawy sporne i sądowe

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1	Nordon Sp. z o.o. <u>Powód:</u> Interbud Lublin S.A	Data wszczęcia postępowania: 12.2015 r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 86/16	O zapłatę za usługi budowlane.	151.001,72	Wydano nakaz zapłaty IX GNC 614/15. Złożono sprzeciw. Sprawa została zawieszona na zgodny wniosek stron. Strony podjęły próby polubownego zakończenia sporu. Ugoda zawarta w dniu 16.06.2020r. Strony uznały, iż dokonały pełnego rozliczenia swoich roszczeń objętych sprawą. Sprawa zakończona.
2	Advertik Sp. z o.o. z siedzibą w Milejów-Osada	Data wszczęcia postępowania: 10.2018 r.	O zapłatę zaległego czynszu.	7.950,00	Wydano nakaz zapłaty VIII GNC1690/19 z klauzulą wykonalności. Złożono wniosek o

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2020 ROKU**

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
	<u>Powód:</u> Interbud Lublin S.A	Sąd Rejonowy Lublin- Wschód VIII Wydział Go- spodarczy VIII GNc 1690/19 Sygnatura akt komorni- czych: GKm39/19			wszczęcie egzekucji. Doszło do sprzedaży ruchomości. Egzekucja zakończona. Częściowo wyegzekwowano. Postanowienie 1.06.2020r. umorzono w pozostałym zakresie.
3	Aneta Grabowska <u>Powód:</u> Interbud Lublin S.A	Data wszczęcia postępowania: 12.2018r. Sąd Rejonowy w Kraśniku I Wydział Cywilny IC 586/19	O zapłatę zaległego czynszu.	1.811,00	Został wydany nakaz zapłaty INc 2345/18. Brak adresu zamieszkania pozwanej. Postępowanie umorzone w skutek braku adresu zamieszkania pozwanej. Postanowienie o zawieszeniu stało się prawomocne.
4	Gmina Lublin <u>Powód:</u> Interbud Apartaments Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 06.2019r. Naczelny Sąd Administracyjny II SA/Lu 403/19	W sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.	nd	Złożono skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. Relaksowej w Lublinie. W dniu 12 listopada 2019 r. została złożona skarga kasacyjna do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Pismem Sądu z dnia 18 czerwca 2020 r. Sąd zawiadomił strony o zamiarze przeprowadzenia rozprawy na posiedzeniu niejawnym za zgodą stron. Obie strony wyraziły zgodę na rozpoznanie skargi kasacyjnej na posiedzeniu niejawnym. Skarga kasacyjna została oddalona. Sprawa zakończona.
5	L & W Future Sp. z o.o. <u>Powód:</u> Rupes Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 04.2020r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Przemyślu Agnieszka Bandosz Sygn. akt GKm 23/20	O zapłatę za faktury z tyt. umowy najmu lokali użytkowych	19.259,14	W dniu 01.04.2020 r. został skierowany wniosek o wszczęcie egzekucji na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Przemyślu, V Wydział Gospodarczy z dnia 21.11.2019 r. sygn. akt V GC 344/19 upr wraz z klauzulą wykonalności z dnia 19.02.2020 r. Komornik dokonał zajęcia rachunków bankowych. Egzekucja w toku.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2020 ROKU**

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

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1	Andrzej Włodarczyk (powództwo zbiorowe) <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A	Data wszczęcia postępowania: 2014r. Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny I C 1278/14	O naprawienie szkody dot. usterek w Lublinie, przy ul. Dunikowskiego.	286.289,00	Wyrok Sądu Okręgowego z dnia 30.12.2019r. zasądzający kwotę dochodzoną pozwem. Wyrokiem Sądu Apelacyjnego z czerwca 2020r. utrzymano w mocy wyrok Sądu Okręgowego zasądzający kwotę dochodzoną pozwem. Sprawa zakończona.
2	Dawid Adamczyk <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A	Data wszczęcia postępowania: 2014r. Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IC 865/15	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, które pozostaje w toku.
3	Waldemar Kabała Walte <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A	Data wszczęcia postępowania: 2014r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 540/14	O zapłatę za usługi budowlane, przy ul. Relaksowej w Lublinie.	4.629.073,00	Powództwo skierowane przeciwko generalnemu wykonawcy oraz inwestorowi oparte jest o przepis art. 647 ¹ § 5 k.c. Spółka informuje, iż wszelkie płatności na rzecz wykonawcy ze strony Emitenta jako inwestora z tytułu realizacji umowy generalnego wykonawstwa zostały rozliczone terminowo oraz zgodnie z postanowieniami umowy. Sprawa zawieszona 13.06.2019r. na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 KPC.
4	RWD Sp. z o.o. <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.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2020 ROKU**

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
5	Techpol Medical Sp. z o.o. w Lublinie <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.
6	Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 2017r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 89/17 Sygnatura akt komorniczych Km 2332/18	O zapłatę.	1.567.943,83	Nakaz zapłaty. Wszczęto egzekucję z jednej z nieruchomości zlokalizowanych przy al. Kraśnickiej – nieruchomość o nr KW LU11/00334809/9). Przeprowadzona licytacja z nieruchomości. Akta sprawy w sądzie celem wydania postanowienia o przybitiu ceny.
7	SLX sp. z o.o. <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. Odroczone sprawę bez terminu, dopuszczono dowód z opinii biegłego.
8	Przedsiębiorstwo Budowlane Delta-K <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 09.2017r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 408/17	O ustalenie nieistnienia prawa.	210.650,00	Postępowanie umorzono. Postanowieniem z dnia 6.02.2020r, zakończono wskutek zawarcia ugody w zakresie umorzenia roszczeń wzajemnych.
9	E-Media S.C. Piotr Kowala, Andrzej Sobeściński, Grzegorz Garbacki <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 2012 Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy – (IX GC 442/12) IX GC 256/20	Powodowie żądają zapłaty kaucji gwarancyjnej.	108.908,00	W dniu 23.06. 2020 r. Sąd Okręgowy w Lublinie wydał postanowienie, w którym na podstawie przepisu art. 182 § 1 k.p.c. umorzył postępowanie w sprawie. Postanowienie jest prawomocne. Sprawa zakończona.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2020 ROKU

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
10	Techpol-Medical Sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> Interbud Construction Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 11.2017r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX GC 540/17	O uznanie czynności prawnej za bezskuteczną.	2.200.000 zł	Powództwa nie uznano, postępowanie w toku. Prowadzony jest dowód z opinii biegłych rzeczoznawców.
11	Techpol Medical Sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> Interbud Apartments Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 11.2017r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX GC 539/17 Sąd Apelacyjny w Lublinie I Wydział Cywilny I AGz 131/19	O uznanie czynności prawnej za bezskuteczną.	730.000 zł	W dniu 29 listopada 2017 r. został skierowany pozew o uznanie czynności za bezskuteczną. Pozew dotyczył przeniesienia tytułem aportu własności swoich nieruchomości w związku ze złożonym przez Powoda wniosek o zabezpieczenie nieruchomości. Sprawa w toku. Kwota postępowania ujęta w zobowiązaniach Interbud Lublin i ujęta postępowaniem układowym Emitenta. Zobowiązanie będzie wypłacone w ratach zgodnie z zatwierdzonym układem.
12	Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie (Ke Net Sp. z o.o.) <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 02.2019r. Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie VIII Wydział Gospodarczy VIII GC 363/19	O zapłatę z tytułu solidarnej odpowiedzialności	32.171,77	Została zawarta ugoda w zakresie zapłaty roszczeń na rzecz powoda UMCS obejmująca całą wartość przedmiotu sporu. Zobowiązanie zostało spłacone zgodnie z postanowieniami ugody.
13	Lubelski Urząd Skarbowy w Lublinie (ED-BUD Edward Karczmarczyk) <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 11.2018 RKS 38/2018/0671/ŁD	Decyzja w przedmiocie nienależytego odliczenia VAT od usług podwykonawcy.	68.413,12	Wskutek odwołania Emitenta przekazano sprawę do ponownego rozpoznania. Sprawa w toku.
14	Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie (Tarpol) <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 06.2019 r. Sąd Rejonowy Lublin-Wschód VIII Wydział Gospodarczy VIII Gc 4543/19 r.	O zapłatę za roboty budowlane.	50.153,51	Sprawa zakończona. Prawomocny wyrok z dnia 23.01.2020r. zasądzone na rzecz Powoda całą kwotę sporu. Kwota ujęta w zobowiązaniach Interbud Lublin. Zobowiązanie jest spłacane w ratach.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2020 ROKU**

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
15	PHU Marbud sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> 1. Interbud-Apartaments Sp. z o.o. 2. Invest Partner Arkadiusz Matuła sp.k. w Lublinie – solidarnie.	Data wszczęcia postępowania: 10.2019r Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 517/19	O zapłatę za roboty budowlane.	200.378,69	Został wydany nakaz zapłaty IXGNc785/18. Złożono sprzeciw. Sprawa w toku. Odroczonej termin posiedzenia na wrzesień 2021.
16	Elektra Sp. z o.o. <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. Sprawa w toku. Wydanie wyroku I instancji odroczone na maj 2021r.

Sprawy wieczystoksięgowe

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
17	LU11/00321505/4 <u>Strona postępowania:</u> Interbud Lublin S.A. <u>Wierzyciel:</u> Techpol Medical Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 08.2019 Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy II CA 1080/20	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 odrzucona. Złożono wniosek o uzasadnienie postanowienia SR. Złożono apelację. Sprawa w toku.
18	LU11/00321506/1 <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 Odwoławczy	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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2020 ROKU**

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

					zaskarżone przez wierzyciela. Apelacja wierzyciela została oddalona. Wpis został wykreślony. Złożono skargę. Sprawa w toku.
19	LU11/00329847/9 <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 Odwoławczy	Zmiana podstawy wpisu i sumy hipoteki. Wykreślenie hipoteki.	250 00,00	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. Wpis został wykreślony. Złożono skargę. Sprawa w toku.

Szczegóły w sprawie toczących się postępowań jednostka dominująca zamieściła w sprawozdaniu z działalności Zarządu Grupy Kapitałowej za 2020 rok.

49. Pozostałe informacje

Zarząd jednostki dominującej 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.

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

Lublin, dnia 29 kwietnia 2021 roku

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych