



GRUPA KAPITAŁOWA INTERBUD-LUBLIN
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA I KWARTAŁ 2019 ROKU
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI
FINANSOWEJ

Lublin, dnia 30 maja 2019 roku

Spis treści

I. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	4
1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	4
2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
II. DODATKOWE INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	9
1. Skład Grupy Kapitałowej	9
2. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania.....	9
3. Data przygotowania i zatwierdzenia sprawozdania	9
4. Oświadczenie o kontynuacji działalności.....	10
5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	10
6. Obszary szacunku	11
7. Sezonowość działalności.	11
8. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	11
9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wpłaty	12
11. Podatek dochodowy	12
12. Rzeczowe aktywa trwałe.....	13
13. Wartość firmy	13
14. Należności	14
15. Zapasy	14
16. Oprocentowane kredyty bankowe	15
16.1 Zestawienie kredytów z opisem zabezpieczeń	15
Zestawienie kredytów z opisem zabezpieczeń	15
17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18
18. Działalność zaniechana	18
19. Połączenia jednostek gospodarczych i nabycia udziałów mniejszości.....	18
20. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	18
21. Zarządzanie kapitałem.....	18
22. Zobowiązania warunkowe	19
23. Zobowiązania inwestycyjne.	20
24. Instrumenty finansowe.....	20
25. Pochodne instrumenty finansowe.	21
26. Struktura właścicielska i transakcje z kadrą zarządzającą	21
26.1. Struktura właścicielska.	21
26.2. Koszty wynagrodzeń wyższej kadry kierowniczej jednostki dominującej	21
27. Zysk na jedną akcję	22
28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	22
III. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	23
1. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	23
2. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	24
3. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	25
4. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	26
IV. DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.....	27
1. Informacje ogólne	27
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	27
3. Data sporządzenia i zatwierdzenia sprawozdania do publikacji	27
4. Oświadczenie o kontynuacji działalności	27
5. Istotne zasady (polityki) rachunkowości i zmiany w I kwartale 2019 roku.	28
6. Obszary szacunków.....	28
7. Sezonowość działalności.	28
8. Informacje o inwestycjach w jednostkach zależnych.	28
9. Zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki.....	29
10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.	29
11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	29
12. Podatek dochodowy	29
13. Rzeczowe aktywa trwałe	29

14. Należności handlowe i pozostałe, odpisy aktualizujące należności	29
15. Zapasy	30
16. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	30
17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30
18. Działalność w trakcie zaniechania	31
19. Instrumenty finansowe.....	31
20. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	31
21. Zarządzanie kapitałem.....	31
22. Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe	31
23. Zobowiązania inwestycyjne	32
24. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	32
25. Transakcje z udziałem Członków Zarządu	32
26. Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej.....	32
27. Emisja akcji	32
28. Zysk na jedną akcję	33
29. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	33

I. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	3 miesiące zakończone 31.03.2019 roku	3 miesiące zakończone 31.03.2018 roku
Działalność kontynuowana		
Przychody netto ze sprzedaży	5 866 633,19	414 922,03
Koszty działalności operacyjnej	5 669 718,35	81 362,93
Zysk/strata brutto ze sprzedaży	196 914,84	333 559,10
Pozostałe przychody operacyjne	19 632,85	294 332,47
Koszty zarządu	1 096 277,47	1 272 931,84
Koszty sprzedaży	16 990,00	69 011,59
Pozostałe koszty operacyjne	823 243,95	168 820,97
Zysk/strata z działalności operacyjnej	-1 719 963,72	-882 872,83
Przychody finansowe	11 782,07	4 452,96
Koszty finansowe	1 159 929,08	175 303,57
Zysk/strata przed opodatkowaniem	-2 868 110,73	-1 053 723,44
Podatek dochodowy	3 904,38	17 094,54
Odpis wartości firmy	55 001,93	0,00
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	-2 927 017,04	-1 070 817,98
Zysk/strata netto z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00
Zysk/strata netto roku obrotowego	-2 927 017,04	-1 070 817,98
Całkowite dochody razem	-2 927 017,04	-1 070 817,98

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Lublin, dnia 30 maja 2019 roku

2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Stan na 31.03.2019 roku	Stan na 31.12.2018 roku	Stan na 31.03.2018 roku
AKTYWA TRWAŁE	38 488 582,53	38 819 926,75	55 009 364,05
Rzeczowe aktywa trwałe	1 502 652,06	1 665 798,02	2 074 816,90
Wartości niematerialne	0,00	0,00	0,00
Wartość firmy	385 013,54	440 015,47	660 023,17
Nieruchomości inwestycyjne	36 570 916,93	36 684 113,26	51 585 709,94
Udziały i akcje	30 000,00	30 000,00	30 000,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	658 814,04
AKTYWA OBROTOWE	43 459 045,63	53 368 148,71	50 510 338,39
Zapasy	33 429 395,77	38 984 799,50	42 225 461,11
Należności handlowe	1 115 725,74	1 154 355,82	2 061 633,10
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	57 858,00	0,00
Pozostałe należności	2 273 893,16	2 143 625,10	3 601 418,38
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 640 030,96	11 027 510,29	2 621 825,80
AKTYWA RAZEM	81 947 628,16	92 188 075,46	105 519 702,44

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Lublin, dnia 30 maja 2019 roku

PASYWA	Stan na 31.03.2019 roku	Stan na 31.12.2018 roku	Stan na 31.03.2018 roku
KAPITAŁ WŁASNY	-17 444 971,55	-14 517 954,51	-7 308 277,47
Kapitał podstawowy	701 600,00	701 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	28 263 664,90	28 263 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane	-46 410 236,45	-43 483 219,41	-36 273 542,37
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	99 392 599,71	106 706 029,97	112 827 979,91
Zobowiązania długoterminowe	453 041,30	456 899,78	705 092,83
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	4 467,14	4 467,14	4 467,14
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	31 983,16	39 136,02	89 215,09
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00	0,00
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	416 591,00	413 296,62	611 410,60
Zobowiązania krótkoterminowe	98 939 558,41	106 249 130,19	112 122 887,08
Zobowiązania handlowe	22 939 879,97	25 455 616,48	28 537 925,52
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	29 024,14	29 024,14	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	37 305 728,07	36 839 803,36	46 530 862,26
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	610,00	2 021,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	25 066 122,68	30 296 159,99	23 299 095,12
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	36 124,36	36 124,36	34 509,23
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	13 562 069,19	13 590 380,86	13 720 494,95
SUMA PASYWÓW	81 947 628,16	92 188 075,46	105 519 702,44

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Lublin, dnia 30 maja 2019 roku

3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	3 miesiące zakończone 31.03.2019 roku	3 miesiące zakończone 31.03.2018 roku
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-4 308 961,82	1 991 870,04
Zysk przed opodatkowaniem	-2 923 112,66	-1 053 723,44
Korekty	-1 385 849,16	3 045 593,48
Amortyzacja	266 698,74	288 782,79
Odpis wartości firmy	55 001,93	0,00
Odsetki	550 039,36	135 502,69
Wynik z działalności inwestycyjnej	-47 456,45	0,00
Zmiana stanu rezerw	-14 593,91	271 860,81
Zmiana stanu zapasów	5 555 403,73	-4 215 848,83
Zmiana stanu należności	-3 575 346,43	-1 188 959,99
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-4 175 596,13	7 746 697,64
Podatek dochodowy zapłacony	0,00	0,00
Inne korekty	0,00	7 558,37
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	12 750,00	424 160,00
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	12 750,00	424 160,00
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Splata udzielonych pożyczek	0,00	0,00
Odsetki	0,00	0,00
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
Wydatki na nabycie środków trwałych	0,00	0,00
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	0,00	0,00
Udzielenie pożyczek	0,00	0,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-91 267,51	-576 009,18
Kredyty i pożyczki udzielone	0,00	0,00
Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
Splaty kredytów i pożyczek	-83 373,53	-431 718,37
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-7 152,86	-8 788,12
Odsetki zapłacone	-741,12	-135 502,69
Przepływy pieniężne netto razem	-4 387 479,33	1 840 020,86
(Zmniejszenie)/Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-4 387 479,33	1 840 020,86
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	11 027 510,29	781 804,94
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	6 640 030,96	2 621 825,80

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Lublin, dnia 30 maja 2019 roku

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na 1 dzień stycznia 2018 roku	701 600,00	28 263 664,90	-35 202 724,39	-6 237 459,49
Wynik netto za kwartał zakończony dnia 31 marca 2018 roku	0,00	0,00	-1 070 817,98	-1 070 817,98
Stan na dzień 31 marca 2018 roku	701 600,00	28 263 664,90	-36 273 542,37	-7 308 277,47

Stan na 1 dzień stycznia 2018 roku	701 600,00	28 263 664,90	-35 202 724,39	-6 237 459,49
Wynik netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku	0,00	0,00	-8 280 495,02	-8 280 495,02
Stan na dzień 31 grudnia 2018 roku	701 600,00	28 263 664,90	-43 483 219,41	-14 517 954,51

Stan na dzień 1 stycznia 2019 roku	701 600,00	28 263 664,90	-43 483 219,41	-14 517 954,51
Wynik netto za kwartał zakończony dnia 31 marca 2019 roku	0,00	0,00	-2 927 017,04	-2 927 017,04
Stan na dzień 31 marca 2019 roku	701 600,00	28 263 664,90	-46 410 236,45	-17 444 971,55

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Lublin, dnia 30 maja 2019 roku

II. DODATKOWE INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

1. Skład Grupy Kapitałowej

Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN stanowi jednostka dominująca INTERBUD-LUBLIN SA w restrukturyzacji oraz jednostki zależne:

- 1) RUPES Sp. z o.o. w Lublinie, która została powołana do zrealizowania celu inwestycyjnego polegającego na budowie budynku biurowego, zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Żwirki i Wigury. Obecnie Spółka wynajmuje i administruje własnymi lokalami. Kapitał zakładowy Rupes Sp. z o.o. wynosi 450 000,00 zł.
- 2) IB- NIERUCHOMOŚCI Sp. z o. o. Spółka zarządza i administruje nieruchomościami oraz prowadzi techniczną obsługę budynków oraz ich remonty. Kapitał zakładowy spółki wynosi 100.000,00 zł.
- 3) INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o. w Lublinie, której przedmiotem działalności jest działalność deweloperska. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1 305 000,00 zł.
- 4) INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A. w Lublinie, której przedmiotem działalności jest wykonawstwo budowlane. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 300.000,00 zł.
- 5) INTERBUD-CONSTRUCTION S.A. w Lublinie, której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 4 243 740,00 zł.

Nazwa spółki	Siedziba	Udział w kapitale podstawowym na dzień 31.03.2019	Udział w kapitale podstawowym na dzień 31.12.2018
RUPES Sp. z o.o.	Lublin, Polska	100,00%	100,00%
IB-NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	Lublin, Polska	100,00%	100,00%
INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o.	Lublin Polska	100,00%	100,00%
INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A.	Lublin Polska	100,00%	100,00%
INTERBUD-CONSTRUCTION S.A.	Lublin Polska	100,00%	100,00%

Na dzień 31 marca 2019 roku oraz na 31 marca 2018 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

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

2. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”), w tym zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

3. Data przygotowania i zatwierdzenia sprawozdania

Zarząd zatwierdził niniejsze sprawozdanie w dniu 30 maja 2019 roku. Niniejsze skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

4. Oświadczenie o kontynuacji działalności

Zaprezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy uwzględnieniu zagrożenia kontynuacji działalności gospodarczej przez INTERBUD-LUBLIN S.A. w restrukturyzacji, a tym samym całą Grupę Kapitałową. Założenie takie przyjęto w związku z rozpoczętą procedurą restrukturyzacji jednostki dominującej.

W dniu 13 lutego 2017 roku Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku wydał postanowienie w sprawie otwarcia postępowania układowego jednostki dominującej w ramach przepisów prawa restrukturyzacyjnego. Jednocześnie na mocy decyzji sądu ustanowiony został nadzorca sądowy.

Główne elementy postępowania restrukturyzacyjnego zostały przekazane do publicznej wiadomości w ramach wstępnego planu restrukturyzacyjnego w raporcie bieżącym nr 26/2016 z dnia 22 lutego 2016 roku. Warunkiem dalszego kontynuowania działalności przez jednostkę dominującą jest akceptacja warunków układowych przez głównych wierzycieli.

W dniu 30 grudnia 2015 roku Zarząd Spółki zależnej Interbud-Budownictwo SA złożył w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku wniosek o upadłość z możliwością zawarcia układu. Powyższy wniosek stanowił bezpośrednią konsekwencję analogicznego wniosku złożonego przez największego wierzyciela Spółki i akcjonariusza, jakim jest Interbud-Lublin SA.

W dniu 8 sierpnia 2016 roku Zarząd Interbud-Budownictwo SA złożył wniosek o otwarcie postępowania układowego w ramach przepisów ustawy Prawo restrukturyzacyjne wraz z wstępnym planem restrukturyzacyjnym.

W dniu 24 sierpnia 2016 roku Sąd oddalił wniosek z dnia 30 grudnia 2015 roku o upadłość układową oraz odrzucił wniosek z dnia 8 sierpnia 2016 roku o otwarcie postępowania układowego. W uzasadnieniu Sąd stwierdził, że z uwagi na faktyczny zbieg wniosku o ogłoszenie upadłości złożonego w reżimie ustawy Prawo upadłościowe oraz wniosku restrukturyzacyjnego złożonego w reżimie ustawy Prawo restrukturyzacyjne obowiązujące przepisy intertemporalne w tym zakresie implikują faktyczną niedopuszczalność wniosku restrukturyzacyjnego. Po złożeniu właściwego środka zaskarżenia, sąd w dniu 3 stycznia 2017 roku oddalił wniosek o otwarcie postępowania układowego.

W marcu 2018 roku Zarząd złożył kolejny wniosek, tym razem dotyczący ogłoszenia upadłości Spółki z likwidacją majątku.

Postanowieniem z dnia 3 października 2018 roku Sąd Rejonowy Lublin – Wschód IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych oddalił wniosek o ogłoszenie upadłości obejmującej likwidację majątku INTERBUD-BUDOWNICTWO S. A. W swoim uzasadnieniu Sąd stwierdził, że materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstaw do rozwiązania INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A. bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego w rozumieniu art. 13 ust. 2a ustawy Prawo upadłościowe. Przyjmując za podstawę art. 13 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe Sąd orzekł, że w jego ocenie INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A. nie wykazała by posiadała majątek wystarczający na pokrycie kosztów postępowania upadłościowego. Spółka złożyła zażalenie na postanowienie Sądu zaskarżając postanowienie w całości. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie otrzymano odpowiedzi Sądu w przedmiocie złożonego zażalenia

W związku z powyższym niniejsze sprawozdanie jednostki zależnej Interbud-Budownictwo SA zostało sporządzone przy założeniu zagrożenia kontynuowania działalności przez tę jednostkę zależną.

5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

6. Obszary szacunku

Oszacowania i osądy księgowe są poddawane nieustannej weryfikacji. Szacunki i oceny przyjęte na potrzeby sporządzenia skonsolidowanego śródrocznego skróconego 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.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

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

Okresy ekonomicznej użyteczności dla rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

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

Na dzień 31 marca 2019 roku stosowane przez Grupę stawki amortyzacji odzwierciedlały okres ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego

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

7. Sezonowość działalności.

Tempo robót budowlanych i ich charakter uzależnione są od warunków atmosferycznych jak i sezonowości (pór roku).

8. Informacje dotyczące segmentów działalności.

Zgodnie z wymogiem „podejścia zarządczego” informacje o segmentach operacyjnych są przedstawiane na tej samej podstawie, co sprawozdawczość wewnętrzna dostarczana Zarządom jednostek Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN (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 segment dany osiąga swoje przychody. Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN koncentruje swoją działalność na produkcji deweloperskiej oraz na administrowaniu i wynajmie lokali usługowych. Segmenty operacyjne Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN koncentrują swoją działalność

na terenie Polski, aktywa Spółki zlokalizowane są w Polsce. W okresie pierwszego kwartału 2019 roku spółka zależna prowadziła działalność deweloperską i dokonała sprzedaży mieszkań.

Wyniki za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

Wyszczególnienie	Deweloperski	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży	5 578 307,40	288 325,79	5 866 633,19
Koszt wytworzenia	5 651 600,48	18 117,87	5 669 718,35
Wynik segmentu	-73 293,08	270 207,92	196 914,84

Wyniki za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018

Wyszczególnienie	Deweloperski	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży	0,00	414 922,03	414 922,03
Koszt wytworzenia	0,00	81 362,93	81 362,93
Wynik segmentu	0,00	333 559,10	333 559,10

9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują następujące pozycje:

Wyszczególnienie	Stan na 31.03.2019	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.03.2018
Gotówka w kasie i na rachunkach bieżących	3 263 084,73	9 427 510,29	2 621 825,80
Lokaty krótkoterminowe – overnight	3 376 946,23	1 600 000,00	0,00
-w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	1 978 909,46	6 561 725,90	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	6 640 030,96	11 027 510,29	2 621 825,80

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

10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wpłaty

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku jednostka dominująca, jak i spółki zależne nie wypłacały, jak również nie deklarowały dywidend.

11. Podatek dochodowy

Zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce stawka podatkowa obowiązująca w latach 2019 i 2018 wynosi 19%. Uzgodnienie teoretycznego podatku wynikającego z zysku brutto i ustawowej stawki podatkowej do obciążenia z tytułu podatku dochodowego wykazanego w rachunku zysków i strat oraz podatku od różnic trwałych przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.03.2019	Okres zakończony 31.03.2018
Podatek dochodowy bieżący	610,00	0,00
Podatek odroczony	3 294,38	17 094,54
Razem	3 904,38	17 094,54

12. Rzeczowe aktywa trwałe.

Informacje o transakcjach kupna i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	za 3 miesiące zakończone 31.03.2019 roku	za 3 miesiące zakończone 31.03.2018 roku
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Wartość netto sprzedanych środków trwałych	9 724,20	1 346 500,58
Zysk (strata) na sprzedaży środków trwałych	3 025,80	-134 083,16
Wartość zlikwidowanych środków trwałych	80,65	0,00

13. 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.

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 marca 2019 roku jednostka dominująca wykazała w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartość firmy w kwocie 385 013,54 zł. Kwota ta wynika z poniżej przedstawionego wyliczenia:

– wartość firmy po uwzględnieniu odpisów	1 100 038,63 zł
– odpis za rok 2016	220 007,73 zł
– odpis za rok 2017	220 007,73 zł
– odpis za rok 2018	220 007,73 zł
– odpis za I kwartał 2019 roku	55 001,93 zł
Razem	385 013,54 zł

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku Grupa nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości firmy. Począwszy od rozliczenia za rok 2016 wartość firmy odpisywana jest liniowo w równych rocznych ratach przez okres 5 lat.

14. Należności

Należności handlowe oraz pozostałe należności obejmują następujące pozycje:

Należności krótkoterminowe	Stan na dzień 31.03.2019	Stan na dzień 31.12.2018	Stan na dzień 31.03.2018
Należności handlowe od jednostek powiązanych	1 115 725,74	1 154 355,82	2 061 633,10
Pozostałe należności	2 273 893,16	2 143 625,10	3 601 418,38
- Rozliczenia międzyokresowe kosztów	542 695,03	1 281 991,41	1 682 714,85
- Podatek VAT	1 626 807,09	543 709,27	0,00
- Inne należności	104 391,04	317 924,42	1 918 703,53
Należności netto	3 389 618,90	3 297 980,92	5 663 051,48
Należności brutto	14 650 217,98	14 571 263,27	17 133 888,75
Odpisy aktualizujące	11 260 599,08	11 273 282,35	11 470 837,27

Zmiana stanu odpisów aktualizujących należności przedstawia poniższa tabela:

Odpisy aktualizujące należności	Zmiany na 3 miesiące 2019 roku	Zmiany za 12 miesiące 2018 roku
Stan na początek roku	11 273 282,35	11 470 837,27
Utworzone	0,00	283 100,60
Spisane należności w ciężar odpisu	0,00	464 514,34
Rozwiązane	12 683,27	16 141,18
Stan na koniec roku	11 260 599,08	11 273 282,35

15. Zapasy

Na pozycje zapasów składają się następujące tytuły:

Zapasy	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Produkcja w toku	16 216 744,43	13 606 299,74	15 532 599,09
Towary	12 039 333,61	14 553 581,54	0,00
Produkty gotowe	5 173 317,73	10 824 918,22	26 692 862,02
RAZEM	33 429 395,77	38 984 799,50	42 225 461,11

Odpisy aktualizujące zapasy	01.01.2019-31.03.2019	01.01.2018-31.12.2018
Stan początkowy	3 094 650,20	3 094 650,20
Utworzenie odpisu	0,00	0,00
Rozwiązanie odpisu	26 882,59	0,00
Stan końcowy	3 067 767,61	3 094 650,20

16. Oprocentowane kredyty bankowe

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych występują w jednostce dominującej oraz w spółce zależnej Rupes Sp. z o.o.

Wszystkie zobowiązania kredytowe występujące w Interbud-Lublin SA w restrukturyzacji są przeterminowane, a w związku z ich wypowiedzeniem przez bank i postawieniem z dniem 8 marca 2016 roku w stan natychmiastowej wymagalności są one ujmowane w sprawozdaniu w pozycji zobowiązań krótkoterminowych.

W trakcie I kwartału 2019 roku spłat wymagalnych rat kapitałowo-odsetkowych dokonywał Rupes Sp. z o.o.

Poniższe tabele przedstawiają zmiany poszczególnych kredytów w okresie 3 miesięcy zakończonych 31.03.2019 i w roku 2018 roku z podziałem na długoterminowe i krótkoterminowe.

Poniższe tabele przedstawiają stan kredytów na dzień 31 marca 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Waluta	Wpływ kredytu	Spłata kredytu	Stan na 31.12.2018		
						długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	PLN	0,00	0,00	0,00	3 408 176,61	3 408 176,61
2	BPS SA	5687088/84/K/Rb/11	PLN	0,00	0,00	0,00	12 000 000,00	12 000 000,00
3	ALIOR BANK SA	U0002480767613	PLN	0,00	0,00	0,00	900 806,37	900 806,37
4	BPS SA	5687088/66/K/RE/15	PLN	0,00	0,00	0,00	5 968 112,48	5 968 112,48
5	BPS SA	5726846/73/K/Ob./12			5 403 010,90	0,00	6 402 218,02	6 402 218,02
Odsetki naliczone na dzień bilansowy						0,00	8 160 489,88	8 160 489,88
Razem				0,00	13 041 052,45	0,00	36 839 803,36	36 839 803,36

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Waluta	Wpływ kredytu	Spłata kredytu	Stan na 31.03.2019		
						długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	PLN	0,00	0,00	0,00	3 408 176,61	3 408 176,61
2	BPS SA	5687088/84/K/Rb/11	PLN	0,00	0,00	0,00	12 000 000,00	12 000 000,00
3	ALIOR BANK SA	U0002480767613	PLN	0,00	0,00	0,00	900 806,37	900 806,37
4	BPS SA	5687088/66/K/RE/15	PLN	0,00	0,00	0,00	5 968 112,48	5 968 112,48
5	BPS SA	5726846/73/K/Ob./12			83 373,53	0,00	6 318 844,49	6 318 844,49
Odsetki naliczone na dzień bilansowy						0,00	8 709 788,12	8 709 788,12
Razem				0,00	83 373,53	0,00	37 305 728,07	37 305 728,07

Wszystkie kredyty oprocentowane są wg stawek WIBOR + marża banku. W związku z brakiem spłat rat i odsetek, zgodnie z umową kredytową bank nalicza spółce Interbud-Lublin SA w restrukturyzacji odsetki karne w wysokości 10% w skali roku. Odsetki od kredytu inwestycyjnego udzielonego Rupes Sp. z o.o. oprocentowane są zgodnie ze stawką przyjętą w umowie kredytowej.

16.1 Zestawienie kredytów z opisem zabezpieczeń

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**

W dniu 1 marca 2016 roku do Spółki wpłynęło datowane na dzień 23 lutego 2016 roku wypowiedzenie powyższej umowy kredytowej z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia liczonego od dnia otrzymania wypowiedzenia. W związku z tym stał się on wymagalny w dniu 8 marca 2016 roku i w sprawozdaniu został zaprezentowany jako

kredyt krótkoterminowy. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie spłacała kredytu w związku z czym stał się on zobowiązaniem przeterminowanym.

Zabezpieczenia

1. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy w Oddziale Regionalnym Banku BPS SA 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**.

Rodzaj kredytu: **w rachunku bieżącym**, Kwota przyznana: **12 000 000,00 zł**

W dniu 1 marca 2016 roku do Spółki wpłynęło datowane na dzień 23 lutego 2016 r. wypowiedzenie powyższej umowy kredytowej z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia liczonego od dnia otrzymania wypowiedzenia. W związku z tym stał się on wymagalny w dniu 8 marca 2016 i w sprawozdaniu został zaprezentowany jako kredyt krótkoterminowy. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie spłacała kredytu w związku z czym stał się on zobowiązaniem przeterminowanym.

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 2.000.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Lublinie, ul. Relaksowa, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU11/00325710/2.
3. 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.
4. 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.
5. Hipoteka umowna do kwoty 2.004.200,00 zł ustanowiona na nieruchomości gruntowej składającej się z działek o numerach: 14/5, 16/4, 16/6, 17/4 i 17/6, położonej w Lublinie, ul. Droga Męczenników Majdanka, dla której prowadzona jest aktualnie księga wieczysta nr LU11/00328734/7.
6. 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,
7. 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,
8. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
9. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz rachunku pomocniczego Kredytobiorcy prowadzonych przez Oddział Regionalny w Lublinie Banku BPS SA.
10. 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**.

Rodzaj kredytu: **Nieodnawialny**, Kwota przyznana: **3 000 000,00 zł**

Termin zapadalności spłaty kredytu upłynął w dniu 30 listopada 2015 roku. Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie został spłacony, w związku z czym stał się zobowiązaniem przeterminowanym.

Zabezpieczenia

1. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy prowadzonego w Banku oraz innych rachunków bankowych Kredytobiorcy, jakie istnieją oraz jakie zostaną otwarte w Banku.

2. Poręczenie Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach portfelowej linii poręczeniowej (PLP) w wysokości 1.800.000,00 zł z terminem ważności do 29.02.2016 roku.

Nr 4

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

data umowy: **15.09.2015**.

Rodzaj kredytu: **Nieodnawialny**, Kwota przyznana: **6 000 000,00 zł**

W dniu 1 marca 2016 roku do Spółki wpłynęło datowane na dzień 23 lutego 2016 r. wypowiedzenie powyższej umowy kredytowej z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia liczonego od dnia otrzymania wypowiedzenia. W związku z tym stał się on wymagalny w dniu 8 marca 2016 i w sprawozdaniu został zaprezentowany jako kredyt krótkoterminowy. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie spłacała kredytu w związku z czym stał się on zobowiązaniem przeterminowanym.

Zabezpieczenia

1. Hipoteka umowna łączna do kwoty 4 942 000,00 zł na nieruchomości gruntowej obejmującej działki 13/3, 12, 71/9, 58/15 oraz 13 wpisane w KW nr LU11/00321505/4 oraz działki nr 12 opisanej w KW nr LU1S/00003358/2 położonych w Lublinie, przy ul. Droga Męczenników Majdanka.
2. Hipoteka umowna do kwoty 5 272 000,00 zł na nieruchomości gruntowej obejmującej działki nr 69/2, 67/1, 67/2, 70/2, 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 5

Bank: **BPS SA**, Nr umowy: **5726846/73/K/Ob./12**,

data umowy: **10.12.2012**. Termin spłaty: **30.06.2019**.

Rodzaj kredytu: **Obrotowy**, Kwota przyznana: **23 000 000,00 zł**

Zabezpieczenia

1. Hipoteka umowna do kwoty 31 280 000,00 zł. na rzecz Banku BPS SA oraz hipoteka umowna do kwoty 7 820 000,00 zł. w Krasnymstawie - z równym pierwszeństwem wpisów na kredytowanej nieruchomości 0,0729 ha – wpis na I miejscu z równoczesnym pierwszeństwem wpisu hipoteki umownej do kwoty 2 611 000,00 zł. na rzecz BS Krasnystaw, która aktualnie wpisana jest do w/w księdze wieczystej na I miejscu, za zgodą BS Krasnystaw, z zastrzeżeniem, że docelowo – po oddaniu do użytkowania kredytowanego budynku i podpisaniu przyrzeczonej umowy sprzedaży działki nr 49 opisanej w KW nr LU11/00102471/5 na rzecz RUPES Sp. z o.o., zabezpieczenie kredytu będzie stanowić hipoteka umowna do kwoty 31 280 000,00 zł. na rzecz Banku BPS SA oraz hipoteka umowna do kwoty 7 820 000,00 zł. na rzecz BS Krasnystaw z równym pierwszeństwem wpisów wpisana do w/w księgi wieczystej lub dodatkowo do KW nr LU11/00102391/0 w zależności od przyporządkowania przez Klienta przedmiotowej działki do danej księgi wieczystej.
2. Cesja praw z polisy ubezpieczenia kredytowanej budowy od ryzyk oraz budynku w trakcie użytkowania.
3. Globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z zawartych przez Kredytobiorcę umów sprzedaży lokali i miejsc parkingowych.
4. Zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w RUPES Sp. z o.o. z prawem sprzedaży udziałów w przypadku podjęcia przez Bank BPS SA działań windykacyjnych.
5. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy otwartego w Banku BPS SA Oddział Regionalny w Lublinie oraz od pozostałych rachunków bieżących Kredytobiorcy, w tym rachunku na który będą wpływać od nabywców środki ze sprzedaży lokali i miejsc parkingowych zrealizowanych w ramach kredytowanej inwestycji.
6. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
7. Poręczenie wekslowe firmy INTERBUD-LUBLIN S.A. w restrukturyzacji wraz z deklaracją wekslową.
8. Oświadczenie Kredytobiorcy i Poręczyciela o poddaniu się egzekucji wystawionej w trybie art. 97 Prawa bankowego

Nr 6Bank: **BPS SA**, Nr umowy: **5687088/63/K/In/10**data umowy: **28.10.2010**.Rodzaj kredytu: **Inwestycyjny**, Kwota przyznana: **32 531 387,00 zł**

W dniu 1 marca 2016 roku do Spółki wpłynęło datowane na dzień 23 lutego 2016 r. wypowiedzenie powyższej umowy kredytowej z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia liczonego od dnia otrzymania wypowiedzenia. W związku z tym stał się on wymagalny w dniu 8 marca 2016. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka spłaciła w całości kapitał kredytu. Do spłaty pozostały odsetki, które są zobowiązaniem przeterminowanym. 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 i LU11/00334809/9
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.

17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.

Wyszczególnienie	Stan na 31.03.2019	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.03.2018
Zobowiązania handlowe	22 939 879,97	25 455 616,48	28 537 925,52
Pozostałe zobowiązania	25 066 122,68	30 296 159,99	23 299 095,12
Zobowiązania z tytułu rozrachunków publicznoprawnych	5 014 081,04	2 633 078,15	5 223 428,08
Zaliczki na dostawy	19 847 774,41	22 467 956,98	17 731 092,81
Pozostałe	204 267,23	5 195 124,86	344 574,23
Razem zobowiązania handlowe i pozostałe	48 006 002,65	55 751 776,47	51 837 020,64

Zdaniem Zarządu jednostki dominującej Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN, z uwagi na krótki termin realizacji zobowiązań handlowych wartość godziwa tych zobowiązań równa się wartości księgowej.

18. Działalność zaniechana

W ramach restrukturyzacji Grupy, Zarząd jednostki dominującej z końcem 2015 roku czasowo wycofał się z działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego i skoncentrował wyłącznie na działalności deweloperskiej.

19. Połączenia jednostek gospodarczych i nabycia udziałów mniejszości

W okresie I kwartału i na dzień bilansowy 31 marca 2019 roku nie wystąpiło połączenie i nabycie udziałów mniejszości.

20. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

21. Zarządzanie kapitałem

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN uważa za kapitał posiadany kapitał własny. Utrzymywany przez nią kapitał własny spełnia wymogi określone w Kodeksie spółek handlowych oraz w ustawie o obrocie

instrumentami finansowymi, brak jest innych nałożonych zewnętrznie wymogów kapitałowych. 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 oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron.

Podstawowym kryterium doboru instrumentów finansowych oraz ich struktury jest bezpieczeństwo lokat, a w następnej kolejności ich rentowność.

22. Zobowiązania warunkowe

Gwarancja bankowa

Umowa nr 56867088/2/14/G z dnia 1.08.2014 roku

Prawne zabezpieczenie stanowi:

1. Hipoteka umowna łączna do kwoty 1.272.000,00 zł ustanowiona na nieruchomościach gruntowych położonych w Lublinie: KW LU11/00259854/9 oraz LU11/00098440/7
2. Hipoteka do kwoty 1.400.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości opisanej w KW LU11/00329847/9.
3. Weksel własny wraz z deklaracją wekslową.
4. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z czynności bankowych, złożone w trybie art. 97 Prawa bankowego.
5. Pełnomocnictwo do rachunków bieżących w Banku BPS SA O/Lublin.
6. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 ust. 1 pkt 4 kpc.

W dniu 19 września 2012 roku spółka zależna Emitenta - RUPES Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA z siedzibą w Warszawie (Bank) działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz Banku Spółdzielczego w Krasnymstawie (BS w Krasnymstawie) na podstawie odrębnej umowy konsorcjum bankowego umowę kredytu obrotowego (Umowa). Na podstawie tej umowy Bank udzielił Rupes Spółka z o.o. kredyt obrotowy w wysokości 23 mln zł, z którego środki zostały wykorzystane przez Kredytobiorcę na współfinansowanie inwestycji polegającej na budowie budynku usługowo-mieszkalnego z garażem podziemnym w Lublinie przy ul. Żwirki i Wigury - Al. Raclawickie (Nr umowy kredytowej: 5726846/73/K/Ob./12).

Kredyt został udzielony na okres do dnia 31 grudnia 2016 roku. Aneksem z dnia 17 września 2015 roku ostateczny termin spłaty kredytu został przesunięty do 31 grudnia 2018 roku. Spółka w dniu 19 września 2012 roku udzieliła na rzecz Banku poręczenia wekslowego za zobowiązania Rupes Spółka z o.o. z tytułu opisanej powyżej Umowy (Poręczenie).

Spółka „INTERBUD-LUBLIN” SA w restrukturyzacji 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 Spółkę gwarancji ubezpieczeniowych.

Wykaz gwarancji dotyczących należytego wykonania oraz usunięcia wad i usterek

L.p.	Kontrakt	Data obowiązywania	Kwota	Przedmiot gwarancji	Nr polisy	Ubezpieczyciel
1	NORDIC APARTAMENTS Sp. z o.o. 00-113 Warszawa	22.08.2013-07.09.2016	2 718 411,50	Gwarancja należytego wykonania	PO/00561638/2013	GENERALI T.U. SA
		08.09.2016-08.09.2019	815 523,45	Gwarancja usunięcia wad i usterek		

L.p.	Kontrakt	Data obowiązywania	Kwota	Przedmiot gwarancji	Nr polisy	Ubezpieczyciel
2	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	21.03.2015-06.03.2020	673 200,00	Gwarancja usunięcia wad i usterek	BUF-189610buf-189611 Aneks Nr 2 z 04.02.2015	GOTHAER

23. Zobowiązania inwestycyjne.

Na dzień sprawozdawczy 31 marca 2019 roku, jak i na dzień 31 marca 2018 roku nie wystąpiły zobowiązania inwestycyjne.

24. Instrumenty finansowe.

Grupa Kapitałowa posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 marca 2019 rok	31 grudnia 2018 rok	31 marca 2019 rok	31 grudnia 2018 rok
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 640 030,96	11 027 510,29	6 640 030,96	11 027 510,29

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 marca 2019 rok	31 grudnia 2018 rok	31 marca 2019 rok	31 grudnia 2018 rok
Oprocentowane kredyty długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Oprocentowane kredyty krótkoterminowe	37 305 728,07	36 839 803,36	37 305 728,07	36 839 803,36
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	31 983,16	39 136,02	31 983,16	39 136,02
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	29 024,14	29 024,14	29 024,14	29 024,14

Pozycje 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	549 298,24	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	741,12	0,00

25. Pochodne instrumenty finansowe.

Na dzień 31 marca 2019 roku i na 31 marca 2018 roku w Grupie Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN nie wystąpiły instrumenty pochodne.

26. Struktura właścicielska i transakcje z kadrą zarządzającą.

26.1. Struktura właścicielska.

Struktura akcjonariatu jednostki dominującej na dzień 31 marca 2019 roku zaprezentowana została poniżej.

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	24,01%	3 369 400	29,22%
Witold Matacz	imienne - uprzywilejowane co do głosu	1 103 600	15,73%	2 207 200	19,14%
	na okaziciela	160 406	2,29%	160 406	1,39%
	razem	1 264 006	18,02%	2 367 606	20,53%
Tomasz Grodzki*	imienne - uprzywilejowane co do głosu	863 050	12,30%	1 726 100	14,97%
	na okaziciela	54 958	0,78%	54 958	0,48%
	razem	918 008	13,08%	1 781 058	15,45%
Sylwester Bogacki*	imienne - uprzywilejowane co do głosu	863 050	12,30%	1 726 100	14,97%
Pozostali	na okaziciela	2 286 236	32,59%	2 286 236	19,83%
Razem	-	7 016 000	100,00%	11 530 400	100,00%

* Zgodnie z zawiadomieniem otrzymanym przez Spółkę w dniu 22 grudnia 2017 r. (raport bieżący nr 42/2017), 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 na dzień 31.03.2019 roku w INTERBUD-LUBLIN S.A. w restrukturyzacji wynosi 30,42%.

26. 2. Koszty wynagrodzeń wyższej kadry kierowniczej jednostki dominującej

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz Członkom Rady Nadzorczej jednostki dominującej:

Wyszczególnienie	Za 3 miesiące 2019 roku	Za 3 miesiące 2018 roku
Zarząd	78 000,00	138 000,00
Rada Nadzorcza	36 000,00	36 000,00
Komitet Audytu	600,00	0,00
Razem	114 600,00	174 000,00

27. Zysk na jedną akcję

Poniższa tabela przedstawia kalkulację zysku na akcje w jednostce dominującej

Wyszczególnienie	Za 3 miesiące 2019 roku	Za 3 miesiące 2018 roku
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	-2 927 017,04	- 1 070 817,98
Podstawowy/rozwodniony zysk na akcję	-0,42	-0,15

28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.

W dniu 16 kwietnia 2019 roku spółka zależna od Emitenta, tj. Interbud – Construction S.A. (Spółka Zależna) zawarła z osobą fizyczną niepowiązaną kapitałowo oraz osobowo (Sprzedający) ze Spółką oraz Spółką Zależną, umowę (Umowa) nabycia udziału wynoszącego 5/6 nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 0,27 ha zlokalizowanej w Lublinie w okolicy ul. Droga Męczenników Majdanka (Nieruchomość) za cenę ok. 0,5 mln. Nieruchomość jest zlokalizowana w sąsiedztwie nieruchomości gruntowych, na których realizowany jest projekt deweloperski Nowy Felin i tym samym nabycie nieruchomości związane jest z optymalizacją struktury nieruchomości inwestycyjnych składających się na bank ziemi będący w posiadaniu Interbud-Lublin SA w restrukturyzacji.

W nawiązaniu do raportu bieżącego nr 3/2019 z 25 marca 2019 r. dotyczącego zawarcia przez spółkę zależną od Emitenta Interbud – Apartments sp. z o.o. (Spółka Zależna) przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowych w Lublinie, Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. (Emitent, Spółka) informuje, iż w dniu 30 maja 2019 r. nie zostały spełnione określone w Umowie Przedwstępnej okoliczności tj. Rada Miasta Lublin nie wyraziła zgody na złożony przez Spółkę Zależną wniosek o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej w Lublinie obejmującej działki będące przedmiotem Umowy umożliwiającej zabudowę działek budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

Jednocześnie Emitent informuje, iż intencją Spółki Zależnej jest uzgodnienie z drugą stroną porozumienia w sprawie nabycia ww. Nieruchomości o czym Spółka będzie informowała w kolejnych raportach bieżących. O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 9/2019 z 30 maja 2019 roku.

Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe przedstawił Zarząd jednostki dominującej Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN.

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Lublin, dnia 30 maja 2019 roku

III. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**1. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

Wyszczególnienie	3 miesiące zakończone 31.03.2019 roku	3 miesiące zakończone 31.03.2018 roku
Działalność kontynuowana		
Przychody netto ze sprzedaży	241 265,10	527 965,30
Koszty działalności operacyjnej	97 525,98	0,00
Zysk/strata brutto ze sprzedaży	143 739,12	527 965,30
Pozostałe przychody operacyjne	18 800,09	1 604,44
Koszty zarządu	724 410,32	802 933,49
Koszty sprzedaży	0,00	90,98
Pozostałe koszty operacyjne	789 819,32	114 162,07
Zysk/strata z działalności operacyjnej	-1 351 690,43	-387 616,80
Przychody finansowe	72 887,59	70 445,72
Koszty finansowe	934 236,76	11 905,25
Zysk/strata przed opodatkowaniem	-2 213 039,60	-329 076,33
Podatek dochodowy	12 635,22	13 574,40
Odpis wartości firmy	0,00	0,00
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	-2 225 674,82	-342 650,73
Zysk/strata netto z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00
Zysk/strata netto roku obrotowego	-2 225 674,82	-342 650,73
Całkowite dochody razem	-2 225 674,82	-342 650,73

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Lublin, dnia 30 maja 2019 roku

2. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Stan na 31.03.2019 roku	Stan na 31.12.2018 roku	Stan na 31.03.2018 roku
AKTYWA TRWAŁE	42 534 989,56	42 488 199,83	50 710 710,18
Rzeczowe aktywa trwałe	1 368 158,69	1 522 112,23	1 969 125,83
Wartości niematerialne	0,00	0,00	0,00
Nieruchomości inwestycyjne	20 995 929,65	20 995 929,65	31 680 322,04
Udziały i akcje	8 824 148,26	8 824 148,26	9 044 155,99
Udzielone pożyczki długoterminowe	11 212 195,95	11 146 009,69	7 563 212,80
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	134 557,01	0,00	453 893,52
AKTYWA OBROTOWE	18 540 211,90	22 033 952,69	21 878 342,06
Zapasy	15 180 501,36	15 278 027,34	16 235 983,73
Należności handlowe	1 020 271,87	1 269 240,12	1 817 786,90
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Pozostałe należności	683 915,90	502 568,67	689 612,28
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	0,00	0,00	2 104 768,94
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 655 522,77	4 984 116,56	1 030 190,21
AKTYWA RAZEM	61 075 201,46	64 522 152,52	72 589 052,24
PASYWA	Stan na 31.03.2019 roku	Stan na 31.12.2018 roku	Stan na 31.03.2018 roku
KAPITAŁ WŁASNY	-10 104 318,29	-7 878 643,47	-3 214 534,63
Kapitał podstawowy	701 600,00	701 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	28 263 664,90	28 263 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane	-39 069 583,19	-36 843 908,37	-32 179 799,53
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	71 179 519,75	72 400 795,99	75 803 586,87
Zobowiązania długoterminowe	1 922 932,45	1 770 007,86	952 445,63
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	4 467,14	4 467,14	4 467,14
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	843 512,31	837 779,95	0,00
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 074 953,00	927 760,77	947 978,49
Zobowiązania krótkoterminowe	69 256 587,30	70 630 788,13	74 851 141,24
Zobowiązania handlowe	24 581 836,64	23 999 339,14	24 731 355,78
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00		0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	30 986 883,58	30 437 585,34	35 910 221,76
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	193 776,24	2 687 675,46	667 683,92
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	36 124,36	36 124,36	32 849,23
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	13 457 966,48	13 470 063,83	13 509 030,55
SUMA PASYWÓW	61 075 201,46	64 522 152,52	72 589 052,24

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Lublin, dnia 30 maja 2019 roku

3. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	3 miesiące zakończone 31.03.2019 roku	3 miesiące zakończone 31.03.2018 roku
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-3 341 343,79	1 007 519,56
Zysk przed opodatkowaniem	-2 213 039,60	-329 076,33
Korekty	-1 128 304,19	1 336 595,89
Amortyzacja	144 309,99	145 506,66
Odpis wartości firmy	0,00	0,00
Odsetki	486 933,50	70 445,72
Wynik z działalności inwestycyjnej	-1 195,61	0,00
Zmiana stanu rezerw	1 620,41	-4 404,04
Zmiana stanu zapasów	97 525,98	952 086,24
Zmiana stanu należności	67 561,80	-55 491,60
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-1 925 060,26	247 854,83
Podatek dochodowy zapłacony	0,00	0,00
Inne korekty	0,00	-19 401,92
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	12 750,00	-14 239,19
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	12 750,00	0,00
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00
Spłata udzielonych pożyczek	0,00	0,00
Odsetki	0,00	0,00
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
Wydatki na nabycie środków trwałych	0,00	0,00
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	0,00	0,00
Udzielenie pożyczek	0,00	-14 239,19
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0,00	-5 732,36
Kredyty i pożyczki udzielone	0,00	0,00
Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00
Odsetki zapłacone	0,00	-5 732,36
Przepływy pieniężne netto razem	-3 328 593,79	987 548,01
(Zmniejszenie)/Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-3 328 593,79	987 548,01
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	4 984 116,56	42 642,20
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 655 522,77	1 030 190,21

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Lublin, dnia 30 maja 2019 roku

4. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na 1 dzień stycznia 2018 roku	701 600,00	28 263 664,90	-31 837 148,80	-2 871 883,90
Wynik netto za kwartał zakończony dnia 31 marca 2018 roku	0,00	0,00	-342 650,73	-342 650,73
Stan na dzień 31 marca 2018 roku	701 600,00	28 263 664,90	-32 179 799,53	-3 214 534,63

Stan na 1 dzień stycznia 2018 roku	701 600,00	28 263 664,90	-31 837 148,80	-2 871 883,90
Wynik netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku	0,00	0,00	-5 006 759,57	-5 006 759,57
Stan na dzień 31 grudnia 2018 roku	701 600,00	28 263 664,90	-36 843 908,37	-7 878 643,47

Stan na dzień 1 stycznia 2019 roku	701 600,00	28 263 664,90	-36 843 908,37	-7 878 643,47
Wynik netto za kwartał zakończony dnia 31 marca 2019 roku	0,00	0,00	-2 225 674,82	-2 225 674,82
Stan na dzień 31 marca 2019 roku	701 600,00	28 263 664,90	-39 069 583,19	-10 104 318,29

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Lublin, dnia 30 maja 2019 roku

IV. DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.

1. Informacje ogólne

Nazwa Spółki: „Interbud-Lublin” Spółka Akcyjna w restrukturyzacji

Forma prawna: Spółka Akcyjna

Siedziba Spółki: ul. Turystyczna 36, 20-207 Lublin

REGON 008020841

NIP 712-015-22-42.

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

W związku z postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku z dnia 13 lutego 2017 roku Spółka działa pod firmą „Interbud-Lublin” Spółka Akcyjna w restrukturyzacji.

Usługi świadczone przez Spółkę obejmują działalność deweloperską w zakresie budynków wielorodzinnych oraz zarządzanie (wspomaganie zarządzania) podmiotami Grupy Kapitałowej INTERBUD. Akcje emitenta znajdują się w obrocie na rynku regulowanym w branży budowlanej – indeks sektorowy WIG-BUDOWNICTWO.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”), w tym zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”). Niniejsze skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

3. Data sporządzenia i zatwierdzenia sprawozdania do publikacji

Niniejsze skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji 30 maja 2019 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

4. Oświadczenie o kontynuacji działalności

Sporządzenie jednostkowego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF/MSR wymaga dokonania szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym, w tym w dodatkowych informacjach i objaśnieniach. Mimo, że przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu Spółki na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych.

Zaprezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy uwzględnieniu zagrożenia kontynuacji działalności gospodarczej przez INTERBUD-LUBLIN S.A w restrukturyzacji. Założenie takie przyjęto w związku z rozpoczętą procedurą restrukturyzacji. W związku z tym Spółka dominująca dokonała prezentacji

aktywów i pasywów zgodnie z wymogami art. 29 i 36 ustawy o rachunkowości. W szczególności, aktywa zostały wycenione po cenach sprzedaży netto możliwych do uzyskania, nie wyższych od cen ich nabycia albo kosztów wytworzenia, pomniejszonych o dotychczasowe odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, utworzono odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, a także Spółka utworzyła rezerwy na przewidywane dodatkowe koszty i straty spowodowane zaniechaniem lub utratą zdolności do kontynuowania działalności. Szczegółowe kwoty związane z przyjętym zagrożeniem kontynuacji działalności opisano w częściach dotyczących poszczególnych elementów sprawozdania finansowego.

W dniu 13 lutego 2017 roku Sąd wydał wyrok w sprawie otwarcia postępowania układowego Spółki w ramach przepisów prawa restrukturyzacyjnego. Jednocześnie na mocy decyzji sądu ustanowiony został nadzorca sądowy.

Główne elementy postępowania restrukturyzacyjnego zostały przekazane do publicznej wiadomości w ramach wstępnego planu restrukturyzacyjnego w raporcie bieżącym nr 26/2016 z dnia 22 lutego 2016 roku. Warunkiem dalszego kontynuowania działalności przez Spółkę jest akceptacja warunków układowych przez głównych wierzycieli. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Sąd nie wyznaczył terminu głosowania nad propozycjami układowymi.

5. Istotne zasady (polityki) rachunkowości i zmiany w I kwartale 2019 roku.

Istotne zasady rachunkowości i ich zmiany zostały wyczerpująco przedstawione w części dotyczącej skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Zasady te nie zostały zmienione w stosunku do zasad obowiązujących podczas sporządzania sprawozdania finansowego Spółki za 2018 rok.

6. Obszary szacunków.

Zakres informacji wynikający z szacunków przedstawiono w części dotyczącej skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej.

7. Sezonowość działalności.

Sezonowość ma istotne znaczenie w procesie inwestycji budowlanych i nieodwrotnie wpływa na całą branżę deweloperską.

8. Informacje o inwestycjach w jednostkach zależnych.

W okresie sprawozdawczym spółka nie dokonywała zakupów ani sprzedaży posiadanych udziałów w jednostkach zależnych.

Wartość udziałów i akcji na dzień 31 marca 2019 roku przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Wartość inwestycji brutto	Odpis aktualizujący	Wartość inwestycji netto
Interbud-Construction SA	4 253 440,00	0,00	4 253 440,00
IB-Nieruchomości Sp. z o.o.	100 000,00	100 000,00	0,00
Rupes Sp. z o.o.	4 592 651,00	1 362 292,74	3 230 358,26
Interbud-Apartments Sp. z o. o.	1 310 350,00	0,00	1 310 350,00
Interbud-Budownictwo SA	300 000,00	300 000,00	0,00
Lubelski Rynek Hurtowy SA	30 000,00	0,00	30 000,00
Wschodnie Konsorcjum Budowlane SA	10 000,00	10 000,00	0,00
Razem	10 596 441,00	1 772 292,74	8 824 148,26

W okresie sprawozdawczym INTERBUD-LUBLIN S.A. w restrukturyzacji nie dokonywała wydatków inwestycyjnych w jednostkach zależnych.

9. Zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły żadne istotne zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki.

10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

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

Wyszczególnienie	Stan na 31.03.2019	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.03.2018
Środki pieniężne w kasie	1 715,07	1 024,18	5 669,57
Środki pieniężne w banku	433 807,70	3 383 092,38	1 024 520,64
Lokaty krótkoterminowe – overnight	1 220 000,00	1 600 000,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	1 655 522,77	4 984 116,56	1 030 190,21

11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Wynik za okres sprawozdawczy 01.01.2019-31.03.2019 roku nie podlega podziałowi.

12. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego dla działalności kontynuowanej w sprawozdaniu z całkowitych dochodów przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2019 roku	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018 roku
Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
Podatek odroczony	12 635,22	13 574,40
Razem podatek dochodowy	12 635,22	13 574,40

13. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Zmiany za 3 miesiące 2019 roku	Zmiany za 3 miesiące 2018 roku
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Wartość netto sprzedanych środków trwałych	9 724,20	0,00
Zysk (strata) na sprzedaży środków trwałych	3 025,80	0,00
Wartość zlikwidowanych środków trwałych	80,65	0,00

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku oraz w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2018 roku Spółka nie dokonywała odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

14. Należności handlowe i pozostałe, odpisy aktualizujące należności

Należności krótkoterminowe	Stan na 31.03.2019	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.03.2018
Należności handlowe od jednostek powiązanych	361 277,78	475 223,66	925 145,44
Należności handlowe od jednostek pozostałych	658 994,09	794 016,46	892 641,46
Należności handlowe razem	1 020 271,87	1 269 240,12	1 817 786,90
Pozostałe należności	683 915,90	502 568,67	689 612,28
- Rozliczenia międzyokresowe kosztów	153 886,38	31 718,82	221 002,69
- Kaucje krótkoterminowe	24,00	0,00	24,00
- Podatek VAT	449 776,59	449 132,97	443 834,50
- Inne należności publicznoprawne	60 714,12	21 716,88	0,00

- Pozostałe	19 514,81	0,00	24 751,09
Należności netto	1 704 187,77	1 771 808,79	2 507 399,18
Należności brutto	12 062 526,46	12 142 830,75	13 090 244,06
Odpisy aktualizujące	10 358 338,69	10 371 021,96	10 582 844,88

Odpisy aktualizujące należności	Zmiany za 3 miesiące 2019 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2018 roku	Zmiany za 3 miesiące 2018 roku
Stan na początek roku	10 371 021,96	10 568 576,88	10 568 576,88
Utworzone	0,00	283 100,60	14 268,00
Spisane należności w ciężar odpisu	0,00	464 514,34	0,00
Rozwiązane	12 683,27	16 141,18	0,00
Stan na koniec roku	10 358 338,69	10 371 021,96	10 582 844,88

15. Zapasy

Zapasy	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Produkcja w toku	724 445,80	724 445,80	719 445,80
Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
Towary	14 456 055,56	14 553 581,54	15 516 537,93
RAZEM	15 180 501,36	15 278 027,34	16 235 983,73

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących przedstawia poniższa tabela

Odpisy aktualizujące zapasy	Zmiany za 3 miesiące 2019 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2018 roku	Zmiany za 3 miesiące 2018 roku
Stan początkowy	3 094 650,20	3 094 650,20	3 094 650,20
Utworzenie odpisu	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie odpisu	26 882,59	0,00	0,00
Stan końcowy	3 067 767,61	3 094 650,20	3 094 650,20

16. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.

Informacje o kredytach zaciągniętych przez jednostkę dominującą zaprezentowano w części dotyczącej skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN.

17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Wyszczególnienie	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
A. Zobowiązania handlowe, w tym:	24 581 836,64	23 999 339,14	24 731 355,78
- wobec jednostek powiązanych	10 295 462,22	10 295 462,22	9 284 603,76
- wobec jednostek pozostałych	14 286 374,42	13 703 876,92	15 446 752,02
B. Razem pozostałe zobowiązania	193 776,24	2 687 675,46	667 683,92
1. Zobowiązania publicznoprawne	125 407,44	2 633 078,15	341 377,03
- Podatek dochodowy od osób fizycznych	9 053,00	10 665,00	0,00
- ZUS	23 114,44	23 414,27	341 377,03
- VAT	0,00	2 598 998,88	0,00
- Inne	93 240,00	0,00	0,00
2. Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	597,93	597,93	0,00
3. Pozostałe zobowiązania	67 770,87	53 999,38	326 306,89

Zdaniem Zarządu Spółki INTERBUD-LUBLIN S.A w restrukturyzacji, z uwagi na krótki termin realizacji zobowiązań handlowych wartość godziwa tych zobowiązań równa się wartości księgowej.

18. Działalność w trakcie zaniechania.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zaniechała żadnej z prowadzonych działalności. W sprawozdaniu finansowym za rok 2015 po raz ostatni uwzględniono wpływ zaniechania działalności budowlano-montażowej na wyniki finansowe Spółki.

19. Instrumenty finansowe

Spółka posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 marca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku	31 marca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Pożyczki (krótkoterminowe)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki (długoterminowe)	11 212 195,95	11 146 009,69	11 212 195,95	11 146 009,69
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 655 522,77	4 984 116,56	1 655 522,77	4 984 116,56

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 marca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku	31 marca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Oprocentowane kredyty długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Oprocentowane kredyty krótkoterminowe	30 986 883,58	30 437 585,34	30 986 883,58	30 437 585,34
Pożyczki długoterminowe	843 512,31	837 779,95	843 512,31	837 779,95
Pożyczki krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00

Pozycje 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)	68 097,10	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	549 298,24	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	5 732,36	0,00

20. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym opisano w sprawozdaniu rocznym za rok 2018 opublikowanym w dniu 12 kwietnia 2019 roku. W stosunku do opisanych w sprawozdaniu za 2018 rok celów i zasad zarządzania ryzykiem nie zaszły żadne zmiany.

21. Zarządzanie kapitałem.

Zarządzanie kapitałem odbywa się na poziomie Spółki INTERBU-LUBLIN S.A. w restrukturyzacji.

22. Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe.

Informacje o zobowiązaniach warunkowych jednostki dominującej zaprezentowano w części dotyczącej skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN.

23. Zobowiązania inwestycyjne.

Zarówno na dzień 31 marca 2019 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka nie posiadała zobowiązań związanych z poniesieniem nakładów na rzeczowe aktywa trwałe.

24. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych. Zestawienie transakcji w ramach Grupy Kapitałowej za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2018 roku przedstawiono w poniższych tabelach:

Podmiot powiązany	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu pożyczek
RUPES Sp. z o.o.	9 376 020,36	0,00
INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o	0,00	843 512,31
INTERBUD-BUDOWNICTWO SA	286 747,53	0,00
INTERBUD-CONSTRUCTION SA	1 836 175,59	0,00
IB-NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	0,00	0,00
RAZEM	11 498 943,48	843 512,31

Pożyczka udzielona INTERBUD-BUDOWNICTWO SA została w całości objęta aktualizacją. Wartość pożyczek w bilansie udzielonych podmiotom powiązаныm wynosi 11 212 195,95 zł.

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakupy	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu kaucji
RUPES Sp. z o.o.	9 300,00	0,00	64 755,55	516 088,69	0,00
IB-NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	3 064,53	0,00	639,60	0,00	0,00
INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o	112 498,95	10 380,20	45 221,36	0,00	0,00
INTERBUD-BUDOWNICTWO SA	3 300,00	0,00	36 100,50	6 666 371,71	3 113 001,82
INTERBUD-CONSTRUCTION SA	97 805,98	0,00	214 560,77	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane kapitałowo	225 969,46	10 380,20	361 277,78	7 182 460,40	3 113 001,82

Poza wyżej wymienionymi Spółka nie przeprowadzała za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku innych transakcji z jednostkami powiązаныmi.

25. Transakcje z udziałem Członków Zarządu.

W okresie od 1.01.2019 roku do 31.03.2019 roku Spółka nie zawierała żadnych transakcji z członkami Zarządu.

26. Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej

Wyszczególnienie	Za 3 miesiące 2019 roku	Za 3 miesiące 2018 roku
Zarząd	78 000,00	138 000,00
Rada Nadzorcza	36 000,00	36 000,00
Komitet Audytu	600,00	0,00
Razem	114 600,00	174 000,00

27. Emisja akcji

Spółka za 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku oraz w całym 2018 roku nie dokonała emisji akcji własnych.

28. Zysk na jedną akcję

Poniższa tabela przedstawia kalkulację zysku na akcję w jednostce dominującej:

Wyszczególnienie	Za 3 miesiące 2019 roku	Za 3 miesiące 2018 roku
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	-2 225 674,82	-342 650,73
Podstawowy/rozwodniony zysk na akcję	-0,32	-0,05

29. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.

W dniu 16 kwietnia 2019 roku spółka zależna od Emitenta, tj. Interbud – Construction S.A. (Spółka Zależna) zawarła z osobą fizyczną niepowiązaną kapitałowo oraz osobowo (Sprzedający) ze Spółką oraz Spółką Zależną, umowę (Umowa) nabycia udziału wynoszącego 5/6 nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 0,27 ha zlokalizowanej w Lublinie w okolicy ul. Droga Męczenników Majdanka (Nieruchomość) za cenę ok. 0,5 mln zł.

Nieruchomość jest zlokalizowana w sąsiedztwie nieruchomości gruntowych, na których realizowany jest projekt deweloperski Nowy Felin i tym samym nabycie nieruchomości związane jest z optymalizacją struktury nieruchomości inwestycyjnych składających się na bank ziemi będący w posiadaniu Interbud-Lublin SA w restrukturyzacji.

W nawiązaniu do raportu bieżącego nr 3/2019 z 25 marca 2019 r. dotyczącego zawarcia przez spółkę zależną od Emitenta Interbud – Apartments sp. z o.o. (Spółka Zależna) przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowych w Lublinie, Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. (Emitent, Spółka) informuje, iż w dniu 30 maja 2019 r. nie zostały spełnione określone w Umowie Przedwstępnej okoliczności tj. Rada Miasta Lublin nie wyraziła zgody na złożony przez Spółkę Zależną wniosek o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej w Lublinie obejmującej działki będące przedmiotem Umowy umożliwiającej zabudowę działek budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

Jednocześnie Emitent informuje, iż intencją Spółki Zależnej jest uzgodnienie z drugą stroną porozumienia w sprawie nabycia ww. Nieruchomości o czym Spółka będzie informowała w kolejnych raportach bieżących. O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 9/2019 z 30 maja 2019 roku.

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Lublin, dnia 30 maja 2019 roku