



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2019 ROKU**

*(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)***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.....	9
6.	Oświadczenie o zgodności, podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego.....	9
7.	Założenie kontynuowania działalności.....	10
8.	Zakres i metoda konsolidacji.....	12
9.	Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości.....	12
10.	Obszary szacunków.....	16
11.	Sezonowość działalności.....	17
12.	Nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie 1 stycznia 2019 roku.....	17
13.	Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie ..	18
14.	Informacje dotyczące segmentów działalności.....	20
15.	Przychody ze sprzedaży kontynuowanej.....	20
16.	Koszty działalności operacyjnej.....	21
17.	Pozostałe przychody operacyjne.....	21
18.	Przychody finansowe.....	21
19.	Pozostałe koszty operacyjne.....	22
20.	Koszty finansowe.....	22
21.	Podatek dochodowy.....	22
	Odroczony podatek dochodowy.....	23
22.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	23
23.	Wartości niematerialne.....	24
24.	Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych.....	24
25.	Wartość firmy.....	24
26.	Nieruchomości inwestycyjne.....	25
27.	Należności handlowe oraz pozostałe należności.....	26
28.	Zapasy.....	26
29.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	27
30.	Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	27
	Czynniki ryzyka finansowego.....	27
	Ryzyko rynkowe.....	27
	Ryzyko kredytowe.....	28
	Ryzyko utraty płynności.....	28
31.	Zarządzanie kapitałem.....	28
32.	Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych.....	29
33.	Kapitał własny.....	29
34.	Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania.....	31
35.	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych (świadczeń emerytalnych).....	32
36.	Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia.....	32
37.	Działalność w trakcie zaniechania.....	33
38.	Zobowiązania finansowe.....	33
	Zobowiązania z tytułu leasingu.....	33
	Podział kredytów na długoterminowe i krótkoterminowe.....	33
39.	Pozycje warunkowe.....	36
40.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	37
41.	Informacje o wynagrodzeniach i świadczeniach dla kluczowego personelu kierowniczego ..	37
42.	Informacje o transakcjach z udziałem Członków Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej i jednostek zależnych.....	37

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2019 ROKU**

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

43.	Zysk na akcję	37
44.	Instrumenty finansowe	37
45.	Zdarzenia po dacie bilansowej	38
46.	Informacje o umowie z biegłym rewidentem lub firmą audytorską	39
47.	Sprawy sporne i sądowe	40
48.	Pozostałe informacje	42

*(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)***SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

Wyszczególnienie	Nr noty	12 miesięcy zakończonych 31.12.2019 roku	12 miesięcy zakończonych 31.12.2018 roku
Działalność kontynuowana			
Przychody netto ze sprzedaży	15	28 714 517,73	19 320 492,31
Koszty działalności operacyjnej	16	21 144 689,99	13 723 547,21
Zysk/strata brutto ze sprzedaży		7 569 827,74	5 596 945,10
Pozostałe przychody operacyjne	17	7 862 913,14	1 142 582,56
Koszty zarządu		5 124 863,54	5 416 116,69
Koszty sprzedaży		26 031,41	945 163,59
Pozostałe koszty operacyjne	19	2 142 798,57	1 079 940,54
Zysk/strata z działalności operacyjnej		8 139 047,36	-701 693,16
Przychody finansowe	18	107 126,04	20 185,85
Koszty finansowe	20	4 522 589,01	6 764 548,55
Zysk/strata przed opodatkowaniem		3 723 584,39	-7 446 055,86
Podatek dochodowy	21	-183 307,53	614 431,43
Odpis wartości firmy	25	220 007,73	220 007,73
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej		3 686 884,19	-8 280 495,02
Zysk/strata netto z działalności niekontynuowanej		0,00	0,00
Zysk/strata netto roku obrotowego		3 686 884,19	-8 280 495,02
Całkowite dochody razem		3 686 884,19	-8 280 495,02

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

Lublin, dnia 30 kwietnia 2020 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 2019 ROKU

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2019 roku	Stan na 31.12.2018 roku
AKTYWA TRWAŁE		29 819 748,63	38 819 926,75
Rzeczowe aktywa trwałe	22	1 503 002,58	1 665 798,02
Wartości niematerialne	23	0,00	0,00
Wartość firmy	25	220 007,75	440 015,47
Nieruchomości inwestycyjne	26	27 778 160,02	36 684 113,26
Udziały i akcje		30 000,00	30 000,00
Udzielone pożyczki długoterminowe		0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21	288 578,28	0,00
AKTYWA OBROTOWE		30 462 440,17	53 368 148,71
Zapasy	28	20 729 403,89	38 984 799,50
Należności handlowe	27	2 187 719,08	1 154 355,82
Należności z tytułu podatku dochodowego	27	82 798,00	57 858,00
Pozostałe należności	27	2 160 850,76	2 143 625,10
Udzielone pożyczki krótkoterminowe		0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29	5 301 668,44	11 027 510,29
AKTYWA RAZEM		60 282 188,80	92 188 075,46

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

Lublin, dnia 30 kwietnia 2020 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 2019 ROKU

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

PASYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2019 roku	Stan na 31.12.2018 roku
KAPITAŁ WŁASNY		-10 831 070,32	-14 517 954,51
Kapitał podstawowy	33	701 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	33	28 263 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane	33	-39 796 335,22	-43 483 219,41
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		71 113 259,12	106 706 029,97
Zobowiązania długoterminowe		490 670,02	456 899,78
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	35	0,00	4 467,14
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	38	301 554,65	39 136,02
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	38	0,00	0,00
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21	189 115,37	413 296,62
Zobowiązania krótkoterminowe		70 622 589,10	106 249 130,19
Zobowiązania handlowe	34	23 550 879,42	25 455 616,48
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	38	99 646,16	29 024,14
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	38	31 085 273,66	36 839 803,36
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0,00	2 021,00
Pozostałe zobowiązania	34	7 377 190,12	30 296 159,99
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	35	28 171,60	36 124,36
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	36	8 481 428,14	13 590 380,86
SUMA PASYWÓW		60 282 188,80	92 188 075,46

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

Lublin, dnia 30 kwietnia 2020 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 PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	12 miesięcy zakończono- ne 31.12.2019 roku	12 miesięcy zakończono- ne 31.12.2018 roku
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-6 587 386,12	8 415 715,40
Zysk przed opodatkowaniem	3 503 576,66	-7 666 063,59
Korekty	-10 090 962,78	16 081 778,99
Amortyzacja	1 069 121,72	1 174 748,65
Odpis wartości firmy	220 007,73	220 007,73
Odsetki	2 206 547,34	3 821 115,90
Wynik z działalności inwestycyjnej	-549 912,16	-561 860,10
Zmiana stanu rezerw	-5 125 847,54	76 003,48
Zmiana stanu zapasów	18 225 395,61	-866 715,06
Zmiana stanu należności	-2 147 258,80	14 756 430,82
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-23 577 276,68	-2 287 625,44
Podatek dochodowy zapłacony	-411 740,00	-250 327,00
Inne korekty	0,00	0,00
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	8 982 945,49	15 732 660,41
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	388 034,60	10 778 973,51
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	8 615 011,00	5 010 706,00
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	0,00	-57 019,10
Udzielenie pożyczek	0,00	0,00
Inne wydatki inwestycyjne	-20 100,11	0,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-8 121 401,22	-13 902 670,46
Kredyty i pożyczki udzielone	0,00	0,00
Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
Splaty kredytów i pożyczek	-7 479 598,23	-13 041 052,45
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-160 324,18	-27 940,80
Odsetki zapłacone	-481 478,81	-833 677,21
Przepływy pieniężne netto razem	-5 725 841,85	10 245 705,35
(Zmniejszenie)/Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-5 725 841,85	10 245 705,35
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	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	5 301 668,44	11 027 510,29

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

Lublin, dnia 30 kwietnia 2020 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 2019 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 war- tości 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 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 okres 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

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

Lublin, dnia 30 kwietnia 2020 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)***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” SA 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. 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-BUDOWNICTWO S.A. w Lublinie, której przedmiotem działalności jest wykonawstwo budowlane. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 300 000,00 zł.
4. 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 31.12.2019 roku	Udział w kapitale podstawowym na dzień 31.12.2018 roku
RUPES 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 grudnia 2019 roku oraz na 31 grudnia 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.

W lipcu 2019 roku Jednostka dominująca dokonała sprzedaży udziałów w Spółce IB - NIERUCHOMOŚCI Sp. z o. o.

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

w Lublinie. Transakcja ta nie ma istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN.

4. Skład Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej

Zarząd

Na dzień 1 stycznia 2019 roku skład Zarządu Interbud-Lublin SA przedstawiał się następująco:

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

W 2019 roku i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu jednostki dominującej nie uległ zmianie.

Rada Nadzorcza

W okresie 1 stycznia 2019 roku do dnia 12 czerwca 2019 roku w skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej wchodziły następujące osoby:

- Marek Grzelaczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Maciej Matusiak – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Henryk Dąbrowski – Członek Rady Nadzorczej
- Magdalena Cyrankiewicz – Członek Rady Nadzorczej
- Paweł Barwiak – Członek Rady Nadzorczej

Zwyczajne Walne Zgromadzenie jednostki dominującej, obradujące w dniu 12 czerwca 2019 roku powołało z tym samym dniem Członków Rady Nadzorczej jednostki dominującej na nową pięcioletnią kadencję. Od 12 czerwca 2019 roku, w tym na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, Rada Nadzorcza jednostki dominującej funkcjonowała w następującym składzie:

- Marek Grzelaczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Henryk Dąbrowski – Członek Rady Nadzorczej - od 25.09.2019 Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Magdalena Cyrankiewicz – Członek Rady Nadzorczej
- Artur Bartkowiak – Członek Rady Nadzorczej
- Dagmara Wójcik – Murza – Członek Rady Nadzorczej

5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Jednostki dominującej w dniu 30 kwietnia 2020 roku.

6. Oświadczenie o zgodności, podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”). 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.

7. Założenie kontynuowania działalności

Zaprezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN przez dający się przewidzieć okres, nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego.

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. 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 była akceptacja warunków układowych przez głównych wierzycieli.

Przyjmując założenie kontynuacji działalności, 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. Zgodnie z postanowieniem Sądu Okręgowego w Lublinie IX Wydział Gospodarczy z dnia 28.01.2020 r., oddalającym zażalenie wierzyciela Techpol-Medical Spółka z o.o. na ww. postanowienie Sądu Rejonowego Lublin- Wschód w sprawie zatwierdzenia układu, 20 lutego 2020 r. 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 r. 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.

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

Zobowiązania jednostki dominującej wykazane w notach 33, 34, 35 i 37 sprawozdania finansowego jednostkowego wynoszą ogółem 66 945 777,79 zł i obejmują:

- Zobowiązania handlowe 25 801 651,26 zł, w tym:
 - zobowiązania bieżące 9 721,97 zł,
 - zobowiązania handlowe podlegające zapłacie w układzie z wierzycielami zgodnie z propozycjami układowymi 12 780 365,84 zł,
 - zobowiązania handlowe podlegające umorzeniu po zrealizowaniu układu z wierzycielami 13 011 563,45 zł
- Kredyty i pożyczki 31 946 346,85 zł, w tym:
 - podlegające zapłacie w układzie z wierzycielami zgodnie z propozycjami układowymi 2 106 976,10 zł
 - podlegające umorzeniu po zrealizowaniu układu z wierzycielami 2 076 130,40 zł.
 - nieobjęte postępowaniem układowym 27 763 240,35 zł,
- Pozostałe zobowiązania 898 556,94 zł,
- Rezerwy na przyszłe zobowiązania 8 299 222,74 zł

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2019 ROKU

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

Łączna kwota zobowiązań przewidzianych do umorzenia po zrealizowaniu układu z wierzycielami wynosi 15 087 693,85 zł. Wartość wierzytelności podlegających spłacie wynosi 51 858 084,64 zł.

W 2019 r. jednostka dominująca dokonywała płatności wynikających z bieżącej działalności oraz dokonała spłaty rat kredytu w łącznej kwocie 1 077 334,86 zł.

Z punktu widzenia kontynuacji działalności jednostki dominującej istotne znaczenie mają posiadane zasoby gruntów o wartości 33 988 627,38 zł i w Grupie Kapitałowej o łącznej wartości 43 869 561,33 zł, w tym:

Tytuł	Interbud-Lublin SA sprawozdanie jednostkowe		Grupa kapitałowa - sprawozdanie skonsolidowane	
	Nr noty	kwota zł	Nr noty	kwota zł
Nieruchomości inwestycyjne	20	20 937 859,40	26	27 778 160,02
Towary	24	13 050 767,98	28	16 091 401,31
Razem		33 988 627,38		43 869 561,33

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

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.

Zgodnie z przedłożonym wierzycielom planem finansowym jednostka dominująca posiada zabezpieczenie przyszłych płatności w ramach zgromadzonych aktywów trwałych i obrotowych, które będą wykorzystywane do prowadzenia działalności deweloperskiej zarówno w spółce dominującej, jak też spółkach zależnych.

Niezależnie od środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości – przychód z tego tytułu szacujemy na 34 mln. zł, na spłatę wierzytelności (objętych oraz nie objętych układem) zostaną wykorzystane środki:

- Ze spłaty udzielonych pożyczek wraz z odsetkami: 11,0 mln PLN,
- wypracowane zyski z działalności deweloperskiej w latach 2020 – 2025 (otrzymane dywidendy ze spółek zależnych): 7,6 mln PLN.

Łączne planowane wpływy osiągnięte z działalności deweloperskiej oraz sprzedaży nieruchomości wyniosą 52,6 mln. zł. Szacunek wpływu środków pieniężnych przeprowadzono z zachowaniem zasady ostrożności i uwzględnia on rezerwy wynikające z zaistnienia nieprzewidzianych okoliczności.

Z powyższych danych wynika, że w okresie przewidzianym na realizację układu z wierzycielami, jednostka dominująca wypracuje środki niezbędne na spłatę kwot wierzytelności.

Z rachunku przepływów pieniężnych za 2019 r. wynika, że nastąpiło zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 3 461 666,66 zł, jednak na koniec okresu sprawozdawczego jednostka dominująca posiadała saldo środków pieniężnych w kwocie 1 522 449,90 zł.

W Grupie kapitałowej zmniejszenie stanu środków pieniężnych na koniec okresu sprawozdawczego wyniosło 5 725 841,85 zł, a stan środków pieniężnych na koniec okresu wyniósł 5 301 668,44 zł.

Głównymi czynnikami mającymi wpływ na zmniejszenie stanu środków pieniężnych w Grupie Kapitałowej były:

- 1) W działalności operacyjnej: spadek wartości zapasów (+), spłata zobowiązań (-), przyrost należności (-),
- 2) Na działalności inwestycyjnej osiągnięto przepływy w kwocie 8 982 945,49 zł, głównie ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych,
- 3) Na działalności finansowej osiągnięto przepływy netto (-) 8 121 401,22 zł w związku ze spłatą kredytów i pożyczek oraz płatności leasingowych.

W 2019 r. Grupa Kapitałowa Interbud-Lublin SA osiągnęła zysk netto w kwocie 3 686 884,19 zł.

Prezentując powyższe informacje wskazujące na zasadność przyjętego założenia kontynuacji działalności grupy kapitałowej Interbud-Lublin pragniemy zwrócić uwagę na niepewność wynikającą z sytuacji epidemicznej, ujawnioną w nocie nr 45 skonsolidowanego sprawozdania finansowego "Zdarzenia po dniu bilansowym".

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

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. Termin rozprawy został wyznaczony na 10 czerwca 2020 roku.

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

8. Zakres i metoda konsolidacji

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

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

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.

9. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

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

Do rzeczowych aktywów trwałych zaliczane są m.in.: nieruchomości, tj. budynki, budowle, urządzenia techniczne, maszyny

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

ny, 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.

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Udziały i akcje w podmiotach zależnych

Jednostki zależne to wszystkie jednostki, w których Spółka ma prawo kierować polityką finansową i operacyjną w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z ich działalności, co zazwyczaj wiąże się z posiadaniem ponad połowy praw głosu. Istnienie i skutek potencjalnych praw głosu, które są aktualnie wykonalne lub zamienne, bierze się pod uwagę oceniając, czy Spółka sprawuje kontrolę nad inną jednostką. Inwestycje w jednostkach zależnych wykazywane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

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

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

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 odnośne przychody z tytułu sprzedaży. Kwota odpisów wartości zapasów do poziomu wartości ceny netto możliwej do uzyskania oraz straty w zapasach są ujmowane jako koszt okresu, w którym odpis lub straty miały miejsce. Na dzień bilansowy zapasami Spółki są działki przeznaczone pod działalność deweloperską oraz nakłady poniesione na nowe projekty. Po rozpoczęciu procesu inwestycyjnego zapasy zostaną powiększone o wyroby gotowe w postaci mieszkań i miejsc postojowych, jak również produkcję w toku jako niezakończoną budowę obiektów mieszkalnych wraz z gruntami.

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.

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

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.

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

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.

Rezerwy

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

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

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

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

W roku 2019, a także w roku 2018 nie było żadnych zdarzeń, które mogłyby skutkować korektą wyniku lat poprzednich.

Sprawozdania finansowe

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

10. Obszary szacunków

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

Rezerwy

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

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

- na roszczenia i kary w wysokości kwot spodziewanych do zapłaty, przy uwzględnieniu zasadności roszczeń i prawdopodobieństwa ich zapłaty;

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

- na koszty, które zostaną poniesione w przyszłych okresach sprawozdawczych, dotyczące realizacji projektów deweloperskich w oparciu o budżety;
- na świadczenia pracownicze, w tym odprawy emerytalno-rentowe.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według ich wartości godziwej.

Okresy ekonomicznej użyteczności dla rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

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

Na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 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.

11. Sezonowość działalności

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

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

12. Nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie 1 stycznia 2019 roku

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzane jest zgodnie z zasadami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) i Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) zatwierdzonymi do stosowania w krajach Unii Europejskiej. Najistotniejsze standardy, które weszły w życie i zostały zastosowane po raz pierwszy w okresie sprawozdawczym to MSSF 16 „Leasing”.

Standard określa jednolity model ujęcia w bilansie przez leasingobiorcę praktycznie wszystkich rodzajów umów leasingowych (najmu). Podział na leasing finansowy – wykazywany w bilansie i leasing operacyjny – pozabilansowy przestał istnieć. Pod nowymi regulacjami każda umowa o charakterze umowy leasingu powoduje u leasingobiorcy powstanie w aktywach wartości niematerialnych (prawa do używania danego składnika majątkowego), a w pasywach zobowiązania finansowego (do zapłaty za takie używanie). Te prawa są amortyzowane, a koszty z tego tytułu obciążają wynik operacyjny. Zobowiązania związane z leasingiem, jako zobowiązania finansowe, są wyceniane z wykorzystaniem metody kosztu zamortyzowanego. Wycena ta skutkuje pojawieniem się kosztów finansowych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Ewidencja tego rodzaju umów po stronie leasingodawcy praktycznie nie uległa zmianie w porównaniu do dzisiejszych zasad określonych w MSR17.

Standard obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie. Standard został zatwierdzony do stosowania w krajach Unii Europejskiej.

Jednostka dominująca dokonała analizy wpływu MSSF 16 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Powyższy standard pozostaje bez wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej.

Ponadto standardy i zmiany, które weszły w życie od 1 stycznia 2019 roku, ale nie miały wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe to:

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

- zmiana w MSSF 9: Przedpłaty z ujemną rekompensatą;
- interpretacja KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego;
- zmiana w MSR 28: Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach;
- zmiany w MSR 19: Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu;
- zmiany wynikające z przeglądu istniejących MSSF 2015-2017.

13. 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 17 Umowy ubezpieczeniowe

Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące umów ubezpieczeniowych (MSSF 4). Standard będzie obowiązywał w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie. Standard nie został jeszcze zatwierdzony do stosowania w krajach Unii Europejskiej. Zastosowanie standardu nie miałoby wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej.

Zmiany do MSSF 3 Połączenia jednostek gospodarczych

Proponowane zmiany mają na celu dostarczenie podmiotom jaśniejszych wytycznych, aby pomóc w rozróżnieniu pomiędzy przedsiębiorstwem, a grupą aktywów przy stosowaniu MSSF 3. Zawężono definicję przedsiębiorstwa, koncentrując się na definicji produktów i usług dostarczanych klientom oraz innych dochodów ze zwykłej działalności, a nie na dostarczaniu dywidend lub innych korzyści ekonomicznych bezpośrednio inwestorom lub obniżaniu kosztów.

Zaproponowano test, który ułatwia stwierdzenie, czy firma nabyła jedynie grupę aktywów, czy też przedsiębiorstwo, w zależności od tego, czy wartość nabytych aktywów jest zasadniczo skoncentrowana w jednym składniku, czy też raczej w grupie podobnych aktywów. Zmiany zostały zatwierdzone do stosowania w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie. Zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w krajach Unii Europejskiej. Zastosowanie standardu nie miałoby wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej.

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Celem zmiany jest doprecyzowanie kryteriów klasyfikacji zobowiązań na krótko i długoterminowe. Określając na dzień bilansowy, czy jednostka ma prawo do odroczenia spłaty danego zobowiązania, można brać pod uwagę tylko warunki istniejące na koniec okresu sprawozdawczego. Oczekiwania kierownictwa dotyczące zdarzeń po dniu bilansowym, na przykład tego, czy nastąpi złamanie kowenantu lub czy nastąpi wcześniejsza spłata nie powinny być brane pod uwagę. Ponadto zmiany precyzują sytuacje, które można uznać za spłatę zobowiązania. Standard został zatwierdzony do stosowania przez RMSR w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie. Standard w obecnej postaci nie zostanie zatwierdzony do stosowania w krajach Unii Europejskiej. Zastosowanie standardu nie miałoby wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej.

Zmiany do MSSF 10 oraz MSR 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem, a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem

Zmiany mają na celu usunięcie sprzeczności między wymogami MSR 28 a MSSF 10 oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.

Wejście w życie zostało odroczone na czas nieokreślony. Zmiany nie zostały zatwierdzone do stosowania w krajach Unii

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

Europejskiej. Zastosowanie standardu nie miałyby wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej.

Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7 w związku z reformą referencyjnej stopy procentowej

Celem zmiany jest dostosowanie regulacji w zakresie rachunkowości zabezpieczeń (wycena, prezentacja, ujawnienia itp.) do reformy, wprowadzającej nową stopę referencyjną w rozliczeniach na rynkach międzybankowych (IBOR), która zastąpi min. LIBOR. Zmiana stanowi pierwszą fazę modyfikacji w MSSF i ma na celu ograniczenie niepewności związanych z tą reformą. Standard został zatwierdzony do stosowania przez RMSR w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie. Z tą samą datą zmiany zostały zatwierdzone do stosowania w krajach Unii Europejskiej. Zastosowanie standardu nie miałyby wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej.

MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”

Standard pozwala jednostce, która po raz pierwszy zastosuje Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, używać wcześniej stosowanych zasad rachunkowości dotyczących regulowanej działalności, z uwzględnieniem pewnych nieznaczących zmian. Wymagane jest oddzielne prezentowanie odroczonego salda z regulowanej działalności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz zmian tych sald w rachunku zysków i strat oraz

pozostałych całkowitych dochodach. Dotyczy to zarówno pierwszego sprawozdania po przejściu na MSSF, jak i kolejnych sprawozdań finansowych. Dodatkowo wymagane są specyficzne ujawnienia.

Standard został zatwierdzony do stosowania przez RMSR w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie. Standard w obecnej postaci nie zostanie zatwierdzony do stosowania w krajach Unii Europejskiej. Zastosowanie standardu nie miałyby wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej.

Zmiany w Ramach koncepcyjnych sprawozdawczości finansowej

Uwzględniono zmienione definicje składnika aktywów i zobowiązania, a także nowe wytyczne dotyczące wyceny i usunięcia z bilansu, prezentacji i ujawnień. Nowe ramy koncepcyjne nie stanowią istotnej rewizji dokumentu, jak pierwotnie planowano, kiedy projekt został po raz pierwszy podjęty w 2004 roku. Zamiast tego Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości skupiła się na tematach, które nie zostały wcześniej omówione, lub które wykazały oczywiste niedociągnięcia, które należało rozwiązać. Ramy koncepcyjne nie mają określonej daty wejścia w życie, a Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zacznie je natychmiast stosować. Wraz ze zmienionymi ramami koncepcyjnymi Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości wydała również poprawki odesłań do ram koncepcyjnych w standardach MSSF. Dokument zawiera zmiany do MSSF 2, MSSF 3, MSSF 6, MSSF 14, MSR 1, MSR 8, MSR 34, MSR 37, MSR 38, KIMSF 12, KIMSF 19, KIMSF 20, KIMSF 22 i SKI-32.

Zmiany, które faktycznie są aktualizacjami, zostały zatwierdzone do stosowania w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie. Z tą samą datą zmiany zostały zatwierdzone do stosowania w krajach Unii Europejskiej. Wpływ powyższych zmian na sprawozdanie finansowe spółki zależny będzie od tego w jakim stopniu wpłyną one na przyszły kształt poszczególnych MSSF i nie może być jednoznacznie określony w tym momencie .

Zmiany do MSR 1 i MSR 8: nowa definicja istotności

Proponowane zmiany wprowadzają i wyjaśniają nową definicję istotności oraz dostosowują ją do definicji stosowanej w Ramach koncepcyjnych i samych MSSF. Informacja jest istotna, jeśli w wyniku jej pominięcia, zniekształcenia lub podania informacji, które mogłyby zostać pominięte (zaciemnienie), można by zasadnie oczekiwać, że główni użytkownicy informacji pochodzących ze sprawozdania finansowego, zostali wprowadzeni w błąd w ocenie sytuacji finansowej raportującego przedsiębiorstwa. Zmiany zostały zatwierdzone do stosowania w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się

1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie. Z tą samą datą zmiany zostały zatwierdzone do stosowania w krajach Unii Europejskiej. Zastosowanie standardu nie miałyby wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2019 ROKU

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

14. 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 budowlany	Segment deweloperski	Wynajem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości	Zarządzanie nieruchomościami i inne usługi
Interbud-Lublin SA		TAK		TAK	
Interbud-Budownictwo SA	TAK				
Interbud-Construction SA		TAK			
Interbud-Apartments Sp. z o. o.		TAK			
RUPES Sp. z o.o.			TAK	TAK	TAK

Podstawowy zakres działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin skupia się wokół branży deweloperskiej. W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku żadna ze spółek Grupy nie prowadziła działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego.

Wyniki za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku przedstawia poniższa tabela:

Segment	Deweloperski	Wynajem nieruchomości	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży	25 836 795,58	1 038 327,48	1 839 394,67	28 714 517,73
Koszty wytworzenia	19 715 670,67	93 434,00	1 335 585,32	21 144 689,99
Wynik segmentu	6 121 124,91	944 893,48	503 809,35	7 569 827,74

15. Przychody ze sprzedaży kontynuowanej

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2019 roku	Okres zakończony 31.12.2018 roku
Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	27 530 610,81	14 380 423,64
Przychody ze sprzedaży towarów	0,00	2 660 535,00
Przychody ze sprzedaży usług	1 183 906,92	2 279 533,67
Razem przychody ze sprzedaży	28 714 517,73	19 320 492,31

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2019 ROKU

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

16. Koszty działalności operacyjnej

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2019 roku	Okres zakończony 31.12.2018 roku
Amortyzacja	1 069 121,72	1 149 382,81
Wynagrodzenia	1 319 843,05	1 460 123,04
Ubezpieczenia społeczne i inne koszty pracownicze	136 013,11	169 831,19
Zużycie materiałów i energii	220 185,28	231 329,04
Oplaty i podatki	317 351,96	377 980,86
Usługi obce	4 577 928,39	4 422 708,68
Inne koszty operacyjne	64 760,24	50 867,48
Wartość sprzedanych towarów	-179 246,12	2 006 883,31
Razem	7 525 957,63	9 869 106,41
Zmiana stanu produktów	-18 769 627,31	-10 215 721,08
Koszt własny sprzedanych produktów	26 295 584,94	20 084 827,49
w tym: działalność niekontynuowana	0,00	0,00

17. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2019 roku	Okres zakończony 31.12.2018 roku
Zysk ze zbycia majątku trwałego i wyposażenia	0,00	5 062,98
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	320 240,15	827 321,01
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	1 038 553,46	16 141,18
Naliczone kary i odszkodowania	2 379 891,13	0,00
Rozwiązanie rezerw	3 604 894,90	5 950,73
Pozostałe	519 333,50	288 106,66
Razem pozostałe przychody operacyjne	7 862 913,14	1 142 582,56

18. Przychody finansowe

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2019 roku	Okres zakończony 31.12.2018 roku
Odsetki w tym:	51 059,99	16 314,27
- odsetki naliczone od pożyczek	0,00	16 314,27
- odsetki od lokat i rachunku bieżącego	46 656,63	0,00
- odsetki naliczone kontrahentom	4 403,36	0,00
Rozwiązane odpisy aktualizujące pożyczki	0,00	0,00
Pozostałe przychody finansowe	56 066,05	3 871,58
Razem przychody finansowe	107 126,04	20 185,85

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2019 ROKU

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

19. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2019 roku	Rok zakończony 31.12.201 roku
Strata ze zbycia majątku trwałego i wyposażenia	0,00	0,00
Naliczone kary	873 700,96	0,00
Aktualizacja aktywów niefinansowych, w tym:	295 481,58	762 930,77
- odpisy aktualizujące należności	163 427,13	762 930,77
Koszty zawartych porozumień	775 759,59	0,00
Rezerwy na roszczenia i sprawy sądowe	0,00	0,00
Pozostałe	197 856,44	317 009,77
Razem pozostałe koszty operacyjne	2 142 798,57	1 079 940,54

20. Koszty finansowe

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2019 roku	Okres zakończony 31.12.2018 roku
Odsetki i prowizje, w tym:	4 491 183,40	6 701 848,62
od kredytów bankowych	2 288 453,73	4 430 052,81
od leasingu	9 930,22	0,00
wobec kontrahentów	1 872 109,36	1 901 034,23
od pożyczek	0,00	0,00
pozostałe, w tym budżetowe	320 690,09	370 761,58
Odpisy aktualizujące udziały w jednostkach zależnych	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	0,00	0,00
Pozostałe koszty finansowe	31 405,61	62 699,93
Razem koszty finansowe	4 522 589,01	6 764 548,55

21. 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 12 miesięcy zakończony 31.12.2019	Okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018
Podatek dochodowy bieżący	328 942,00	194 490,00
Podatek odroczony	-512 249,53	419 941,43
Razem	-183 307,53	614 431,43

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

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 odroczonego podatek dochodowy podlega tym samym organom podatkowym.

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

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2019	Podatek odroczone na 31.12.2019
Aktywa na odroczonego podatek	1 518 833,15	288 578,28
Rezerwa na badanie sprawozdania	59 005,00	11 211,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	28 170,00	5 352,30
Odpisy aktualizujące aktywa	151 374,05	28 761,00
Rezerwy na zobowiązania	699 390,42	132 884,18
Zobowiązania z tytułu leasingu	401 199,47	76 227,90
Inne	179 694,21	34 141,90
Rezerwy na odroczonego podatek	995 340,87	189 115,37
Naliczone odsetki od pożyczek	60 835,84	11 559,42
Wycena środków trwałych	561 672,71	106 717,81
Aktywa z tytułu leasingu	372 832,32	70 838,14

*Stawka podatku dochodowego wynosi 19%

22. Rzeczowe aktywa trwałe

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto							
1	Stan na 01.01.2019 roku	96 100,00	5 839 856,37	137 751,03	183 848,37	175 633,40	6 433 189,17
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	493 364,83	0,00	493 364,83
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	493 364,83	0,00	493 364,83
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	28 460,83	28 460,83
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	28 460,83	28 460,83
4	Stan na 31.12.2019 roku	96 100,00	5 839 856,37	137 751,03	677 213,20	147 172,57	6 898 093,17
Umorzenia							
5	Stan na 01.01.2019 roku	0,00	4 443 801,29	134 801,26	40 162,58	148 626,02	4 767 391,15
6	Zwiększenia:	0,00	562 990,83	1 749,30	72 467,03	9 309,56	646 516,72
-	amortyzacja za okres	0,00	562 990,83	1 749,30	72 467,03	9 309,56	646 516,72
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	18 817,28	18 817,28
-	sprzedaż i likwidacja					18 817,28	18 817,28
8	Stan na 31.12.2019 roku	0,00	5 006 792,12	136 550,56	112 629,61	139 118,30	5 395 090,59
Odpisy aktualizujące							
9	Stan na 01.01.2019 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 31.12.2019 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto							
13	Stan na 01.01.2019 roku	96 100,00	1 396 055,08	2 949,77	143 685,79	27 007,38	1 665 798,02
14	Stan na 31.12.2019 roku	96 100,00	833 064,25	1 200,47	564 583,59	8 054,27	1 503 002,58

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2019 ROKU

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

23. Wartości niematerialne

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie	Inne
Wartość brutto					
1	Stan na 01.01.2019 roku	0,00	0,00	387 056,27	0,00
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 31.12.2019 roku	0,00	0,00	387 056,27	0,00
Umorzenie					
5	Stan na 01.01.2019 roku	0,00	0,00	387 056,27	0,00
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00
-	amortyzacja za okres	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na 31.12.2019 roku	0,00	0,00	387 056,27	0,00
Odpisy aktualizujące					
9	Stan na 01.01.2019 roku	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na 31.12.2019 roku	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
11	Stan na 01.01.2019 roku	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 31.12.2019 roku	0,00	0,00	0,00	0,00

24. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Grupa nie posiada inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.

25. 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. Poczynając 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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLINSKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2019 ROKU*(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)*

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 2019 roku Jednostka Dominująca wykazała w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartość firmy w kwocie 440 015,47 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
Razem	220 007,75 zł

26. Nieruchomości inwestycyjne

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

Wyszczególnienie	Zmiany w 2019 roku	Zmiany w 2018 roku
Stan na początek okresu	36 684 113,26	52 195 420,55
Zwiększenia z tytułu nabycia	0,00	0,00
Amortyzacja	422 605,00	569 230,80
Zmniejszenia z tytułu aktualizacji	132 054,45	0,00
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	8 351 293,79	14 942 076,49
Stan na koniec okresu	27 778 160,02	36 684 113,26

Na nieruchomościach inwestycyjnych ustanowiono zabezpieczenia kredytów. Szczegóły zawarto w nocie 38.

Do nieruchomości inwestycyjnych należą grunty położone w kompleksie handlowym w Lublinie w dzielnicy Węglin Spółka jest właścicielem 4,4 ha powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wielorodzinną lub centrum handlowego. Podjęto już działania, których celem jest rozpoczęcie projektów deweloperskich. Program restrukturyzacji wdrażany w jednostce dominującej przewiduje rezygnację z budowy parku handlowego na rzecz budownictwa mieszkaniowego.

Spółka zależna Rupes Sp. z o.o. jest właścicielem części biurowca w centrum Lublina. Lokale i miejsca garażowe w biurowcu prezentowane były w sprawozdaniu za 2015 rok jako zapasy, gdyż celem spółki już momencie jej powołania była sprzedaż całego majątku. Ze względu jednak na zmianę koniunktury rynkowej Zarząd spółki uznał, że korzystniejsze jest uzyskiwanie przychodów z najmu. W związku z tym już w sprawozdaniu za I półrocze 2016 roku i następnych majątek ten uznawany jest za inwestycję w nieruchomości.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2019 ROKU

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

27. Należności handlowe oraz pozostałe należności

Należności handlowe oraz pozostałe należności obejmują następujące pozycje:

Należności krótkoterminowe	Stan na dzień 31.12.2019	Stan na dzień 31.12.2018
Należności handlowe	2 187 719,08	1 154 355,82
Należności z tytułu podatku dochodowego	82 798,00	57 858,00
Pozostałe należności	2 160 850,76	2 143 625,10
- Rozliczenia międzyokresowe kosztów	150 832,38	1 281 991,41
- Podatek VAT	1 423 890,01	543 709,27
- Inne należności	586 128,37	317 924,42
Należności netto	4 431 367,84	3 355 838,92
Należności brutto	15 206 192,39	14 629 121,27
Odpisy aktualizujące	10 774 824,55	11 273 282,35

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności przedstawia poniższa tabela:

Odpisy aktualizujące należności	Zmiany w 2019 roku	Zmiany w 2018 roku
Stan na początek roku	12 143 258,77	11 470 837,27
Utworzone	207 776,93	283 100,60
Spisane należności w ciężar odpisu	537 657,69	464 514,34
Rozwiązane	1 038 553,46	16 141,18
Stan na koniec roku	10 774 824,55	11 273 282,35

Podział należności ze względu na termin zapadalności:

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2019	Rok zakończony 31.12.2018
Należności handlowe w tym:	2 187 719,08	1 154 355,82
Należności przeterminowane	1 585 743,02	469 692,88
Analiza wiekowa należności przeterminowanych		
1 – 90 dni	425 269,80	119 594,50
91-180 dni	959 981,27	73 974,25
Powyżej 181 dni	200 491,95	276 124,13

28. Zapasy

Na pozycję zapasów składają się następujące tytuły:

Zapasy	31.12.2019	31.12.2018
Produkcja w toku	1 219 417,62	13 606 299,74
Towary	16 091 401,31	14 553 581,54
Produkty gotowe	3 418 584,96	10 824 918,22
RAZEM	20 729 403,89	38 984 799,50

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLINSKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2019 ROKU*(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)*

Podstawą dokonania odpisu aktualizującego zapasy była wycena gruntów deweloperskich.

Odpisy aktualizujące zapasy	31.12.2019	31.12.2018
Stan początkowy	3 094 650,20	3 094 650,20
Utworzenie odpisu	0,00	0,00
Wykorzystanie odpisu	147 093,32	0,00
Rozwiązanie odpisu	0,00	0,00
Stan końcowy	2 947 556,88	3 094 650,20

29. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują następujące pozycje:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Gotówka w kasie i na rachunkach bieżących	3 236 179,43	9 427 510,29
Lokaty krótkoterminowe – overnight	2 065 489,01	1 600 000,00
-w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	1 084 133,24	4 961 725,90
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 301 668,44	11 027 510,29

30. 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 kredytoweRyzyko 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.

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

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest rozumiane jako ryzyko poniesienia strat w wyniku niewywiązania się kontrahenta z zobowiązań wobec Grupa Kapitałowa 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 Grupa Kapitałowa 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 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
wskaźnik płynności bieżącej	0,43	0,51
wskaźnik szybkiej płynności	0,14	0,14
wskaźnik płynności gotówkowej	0,08	0,10

31. 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	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Kredyty ogółem [1]	62 141 160,95	91 527 134,50
Minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty [2]	-5 301 668,44	-11 027 510,29
Zadłużenie netto [1] – [2] = [3]	56 839 492,51	80 499 624,21
Kapitały własny ogółem [4]	-10 831 070,32	-14 517 954,51
Kapitał ogółem [3] + [4] = [5]	46 008 422,19	65 981 669,70
Wskaźnik zadłużenia [3] / [5]	123,54%	122,00%

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2019 ROKU

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

32. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, jak również na 31 grudnia 2018 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.

33. Kapitał własny

Wyszczególnienie	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy większościowych	-10 831 070,32	-14 517 954,51
Kapitał podstawowy	701 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	28 263 664,90	28 263 665,90
Zyski zatrzymane	-39 796 335,22	-43 483 220,41

Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitał akcyjny „INTERBUD-LUBLIN” SA wynosił 701 600,00 zł i był podzielony na 7.016.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda. W roku 2019 nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu.

Poniższa tabela przedstawia stan akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2018 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	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	33 000	0,47%	33 000	0,29%
	razem	896 050	12,77%	1 759 100	15,26%
Sylwester Bogacki*	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050	12,30%	1 726 100	14,97%
Pozostali	na okaziciela	2 308 194	32,90%	2 308 194	20,02%
Razem	-	7 016 000	100,00%	11 530 400	100%

Zgodnie z zawiadomieniem otrzymanym przez jednostkę dominującą 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 30,23%.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2019 ROKU

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

Po uwzględnieniu dokonanych zmian w akcjonariacie na dzień 31 grudnia 2019 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%
	razem	863 050,00	12,30%	1 726 100,00	14,97%
Pozostali	na okaziciela	2 269 236,00	32,34%	2 269 236,00	19,68%
Razem	-	7 016 000,00	100,00%	11 530 400,00	100,00%

Zgodnie z zawiadomieniem otrzymanym przez jednostkę dominującą 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%.

Stan na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. na 30 kwietnia 2020 r.:

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	71 958	1,03%	71 958	0,62%
	razem	935 008	13,33%	1 798 058	15,59%
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050	12,30%	1 726 100	14,97%
	na okaziciela	5 000	0,07%	5 000	0,04%
	razem	868 050	12,37%	1 731 100	15,01%
Pozostali	na okaziciela	2 264 236	32,27%	2 264 236	19,64%
Razem	-	7 016 000	100%	11 530 400	100%

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2019 ROKU

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

W okresie od zakończenia roku obrotowego 2019 do dnia publikacji niniejszego raportu zwiększył się stan posiadania Pana Sylwestra Bogackiego o 5.000 akcji na okaziciela „INTERBUD-LUBLIN” S.A., stanowiących 0,07% ogółu akcji w kapitale zakładowym jednostki dominującej oraz uprawniających do 5.000 głosów na walnym zgromadzeniu jednostki dominującej i stanowiących 0,04% głosów w ogólnej liczbie głosów.

Działając na podstawie porozumienia dotyczącego nabywania akcji spółki publicznej, tj. na podstawie porozumienia o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy, będącego ustnym porozumieniem zawartym pomiędzy Sylwestrem Bogackim oraz Tomaszem Grodzkim, Sylwester Bogacki oraz Tomasz Grodzki posiadają łącznie 1.803.058 akcji w kapitale zakładowym jednostki dominującej, stanowiące 25,70% ogółu akcji w kapitale zakładowym jednostki dominującej oraz uprawniające do 3.529.158 głosów stanowiących 30,61% głosów w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu jednostki dominującej.

34. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania handlowe	23 550 879,42	25 455 616,48
Razem zobowiązania finansowe, w tym:	31 184 919,82	35 737 212,67
z tytułu leasingu	99 646,16	29 024,14
z tytułu kredytów	31 085 273,66	35 708 188,53
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	7 377 190,12	30 296 159,99
Zobowiązania z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych	5 731 585,71	2 633 078,15
Zaliczki na dostawy	1 089 585,10	22 467 956,98
Inne zobowiązania krótkoterminowe	556 019,31	5 195 124,86

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

W dniu 20 kwietnia 2017 roku nadzorca sądowy Spółki złożył do Sądu plan restrukturyzacyjny sporządzony w ramach przepisów ustawy Prawo restrukturyzacyjne. O ww. zdarzeniu Zarząd jednostki dominującej szczegółowo informował w raporcie bieżącym nr 8/2017.

Zgodnie z planem wierzyciele zostali podzieleni na trzy grupy:

- Grupa 1: wierzytelności do 10 tys. zł, które mają zostać spłacone w 100% w układzie ratalnym.
- Grupa 2: wierzytelności powyżej 10 tys. zł mają zostać zredukowane w 45% i spłacone w układzie ratalnym.
- Grupa 3: wierzytelności wobec spółek powiązanych, których poziom redukcji wyniesie 70% i zostaną spłacone w układzie ratalnym.

Zobowiązania handlowe przeterminowane wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Kwota
Kwota ogółem, w tym:	23 550 879,42
B. Terminowe, w tym:	2 207 224,65
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	609 724,13
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	657 652,06
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	208 064,20
wymagalne w terminie pow. 3 lat	731 784,26
A. Przeterminowane, w tym:	21 343 654,77
przeterminowane do 3 miesięcy	632 652,77
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	711 853,60
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	1 647 260,32
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	2 374 675,23
przeterminowane pow. 3 lat	15 977 212,85

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2019 ROKU

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

Zobowiązania handlowe przeterminowane wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku:

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Kwota
Kwota ogółem, w tym:	25 455 616,48
B. Terminowe, w tym:	2 994 562,46
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	1 047 374,01
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	50 645,99
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	1 018 835,63
wymagalne w terminie pow.	877 706,83
A. Przeterminowane, w tym:	22 461 054,02
przeterminowane do 3 miesięcy	1 964 469,81
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	858 666,85
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	1 206 896,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	6 294 149,12
przeterminowane pow. 3 lat	12 136 872,24

35. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych (świadczeń emerytalnych)

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

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Ujęcie w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązań z tytułu świadczeń emerytalnych	28 171,60	40 591,50
- krótkoterminowe	28 171,60	36 124,36
- długoterminowe	0,00	4 467,14

36. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na 31.12.2019
Rezerwa na sprawy sporne	10 527 593,46	0,00	1 048 105,10	3 604 894,90	5 874 593,46
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	2 036 456,14	72 434,63	547 792,67	10 635,26	1 550 462,84
Rezerwa na infrastrukturę budynków mieszkalnych	750 000,00	0,00	0,00	0,00	750 000,00
Rezerwa na niezafakturowane koszty	200 000,00	0,00	0,00	0,00	200 000,00
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	61 900,00	54 339,00	0,00	61 900,00	54 339,00
Pozostałe rezerwy	14 431,26	37 601,58	0,00	0,00	52 032,84
razem	13 590 380,86	164 375,21	1 595 897,77	3 677 430,16	8 481 428,14

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

37. 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.

38. Zobowiązania finansowe**Zobowiązania z tytułu leasingu**

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

Zobowiązania leasingowe	31.12.2019	31.12.2018
Długoterminowe	301 554,65	39 136,02
Krótkoterminowe	99 646,16	29 024,14
Razem	401 200,81	68 160,16

Podział kredytów na długoterminowe i krótkoterminowe

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych występują w INTERBUD-LUBLIN SA. Wszystkie zobowiązania kredytowe występujące w INTERBUD-LUBLIN SA 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.

Wszystkie kredyty oprocentowane są wg stawek WIBOR + marża banku w walucie polskiej. W roku 2019 nastąpiła spłata kredytu przez jednostkę dominującą w wysokości 1 077 334,86 zł oraz części odsetek w wysokości 131 819,94 zł.

W 2019 roku spółka zależna RUPES Sp. z o.o. dokonała spłaty kapitału przyznanego przez BPS SA kredytu w wysokości 6 402 218,02 zł. Środki na spłatę pochodziły ze zbycia lokali znajdujących się w zasobach jednostki zależnej.

Poniższe tabele przedstawiają zmiany poszczególnych kredytów w 2019 roku i w 2018 roku z podziałem na długoterminowe i krótkoterminowe.

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

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2019 ROKU

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

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	BPS SA	5687088/63/K/In/10-INW	PLN	0,00	7 638 041,55	0,00	0,00	0,00
4	BPS SA	5687088/79/K/Ob/14	PLN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	ALIOR BANK SA	U0002480767613	PLN	0,00	0,00	0,00	900 806,37	900 806,37
6	BPS SA	5687088/66/K/RE/15	PLN	0,00	0,00	0,00	5 968 112,48	5 968 112,48
7	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

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 INTERBUD-LUBLIN SA 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** roku

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 oraz LU11/00350070/7

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

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 roku**.

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 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 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.

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

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**
Kredyt został w całości uregulowany

Nr 6

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

W dniu 1 marca 2016 roku do INTERBUD-LUBLIN SA 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. 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. Gęziej 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.

39. Pozycje warunkowe

Spółka „INTERBUD-LUBLIN” SA 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 jednostka dominująca gwarancji ubezpieczeniowych.

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	21.03.2015-06.03.2020	673 200,00	Gwarancja usunięcia wad i usterek	BUF-189610buf-189611 Aneks Nr 2 z 04.02.2015	GOTHAER

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLINSKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2019 ROKU*(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)***40. Transakcje z podmiotami powiązаныmi**

W 2019 i w 2018 roku Grupa Kapitałowa nie dokonywała transakcji z podmiotami powiązаныmi osobowo. Transakcje z podmiotami powiązаныmi kapitałowo zostały wyłączone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

41. 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 2019 roku	Za 12 miesięcy 2018 roku
Zarząd jednostki dominującej	312 209,52	372 000,00
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	144 018,19	144 200,00
Komitet Audytu jednostki dominującej	2 200,00	2 600,00
Zarządy i Rady Nadzorcze jednostek zależnych	271 400,00	258 590,37
Razem	729 827,71	777 390,37

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

W roku 2019, podobnie jak w roku poprzednim jednostka dominująca oraz jednostki zależne nie zawierały żadnych transakcji z członkami Zarządów ani Rad Nadzorczych.

43. Zysk na akcję

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

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2019 roku	Okres zakończony 31.12.2018 roku
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	3 686 884,19	-8 280 495,02
Podstawowy/rozwodniony zysk na akcję	0,53	-1,18

44. Instrumenty finansowe

Grupa posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 301 668,44	11 027 510,29	5 301 668,44	11 027 510,29

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2019 ROKU

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

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Oprocentowane kredyty długoterminowe	0,00	1 131 614,83	0,00	1 131 614,83
Oprocentowane kredyty krótkoterminowe	31 085 273,66	35 737 212,67	31 085 273,66	35 737 212,67
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	301 554,65	39 136,02	301 554,65	39 136,02
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	99 646,16	29 024,14	99 646,16	29 024,14

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
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	2 288 453,73	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	9 930,22	0,00

45. Zdarzenia po dacie bilansowej

W związku z ogłoszeniem w Polsce stanu epidemicznego związanego z epidemią COVID-19 (koronawirusa), uważamy taką sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2019, lecz wymaga ona dokonania dodatkowych ujawnień. Do chwili sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie odnotowaliśmy zauważalnego wpływu epidemii na przychody. Sytuacja jest zmienna i nie można przewidzieć przyszłych skutków epidemii. Istnieje jednak obawa, związaną z możliwością opóźnienia planowanych przychodów na skutek ograniczeń w pracach urzędów i sądów oraz związanymi z tym opóźnieniami w uzyskaniu niezbędnych zezwoleń do użytkowania budynków i zwolnień hipotek. Będziemy monitorować potencjalny wpływ epidemii na sytuację finansową i podejmiemy wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Grupy Kapitałowej.

W dniu 14 listopada 2019 roku Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych wydał postanowienie w przedmiocie zatwierdzenia układu na warunkach zaproponowanych przez jednostkę dominującą i przyjętych przez jej Wierzycieli. Postanowienie to było nieprawomocne. W dniu 14 stycznia 2020 roku wpłynęły do jednostki dominującej odpisy dwóch zażaleń spółki Techpol-Medical sp. z o.o. na ww. postanowienie Sądu w sprawie zatwierdzenia układu.

W dniu 20 lutego 2020 roku wpłynęło do jednostki dominującej postanowienie Sądu Okręgowego w Lublinie IX Wydział Gospodarczy oddalające zażalenia wierzyciela Techpol Medical na ww. postanowienie Sądu Rejonowego w sprawie zatwierdzenia układu. Wobec powyższego postanowienie Sądu Rejonowego w przedmiocie zatwierdzenia układu na warunkach zaproponowanych przez jednostkę dominującą i przyjętych przez jej Wierzycieli stało się prawomocne.

W dniu 20 stycznia 2020 r. Interbud Lublin S.A. zawarła ze spółką zależną Interbud - Construction S.A. umowę sprzedaży dwóch działek położonych w Lublinie na osiedlu Felin o łącznej powierzchni ok. 4,2 tys. m² za łączną cenę ok. 0,96 mln zł brutto, przy czym uzyskana cena netto została przeznaczona przede wszystkim na spłatę kredytu posiadanego przez jednostkę dominującą w Banku Polskiej Spółdzielczości. Przeniesienie własności nieruchomości nastąpiło w dacie zawarcia umowy.

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

W dniu 14 lutego 2020 roku spółka zależna Rupes Sp. z o.o. zawarła z osobą prowadzącą działalność gospodarczą łącznie dwie odrębne umowy sprzedaży lokali usługowych o powierzchni odpowiednio ok. 126 m² za cenę ok. 0,85 mln zł oraz lokalu o powierzchni ok. 198 m² za cenę ok. 1,3 mln zł.

W dniu 19 lutego 2020 roku spółka zależna Rupes Sp. z o.o. zawarła umowę sprzedaży lokalu usługowego o powierzchni ok. 139 m² za cenę ok. 0,8 mln zł, zlokalizowanego w budynku przy Alejach Racławickich w Lublinie.

W dniu 25 lutego 2020 r. pomiędzy spółką zależną INTERBUD-CONSTRUCTION S.A. oraz PRZEDSIĘBIORSTWEM BUDOWLANYM KONSBUD SP. Z O.O. zawarta została umowa na wykonanie robót budowlanych. Przedmiotem umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na kompleksowej budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych B1, B2, B3 – z garażami podziemnymi wielostanowiskowymi, infrastrukturą i zagospodarowaniem w ramach Osiedla Lotników, zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Józefa Franczaka „Lalka” w ramach dwóch etapów procesu budowlanego. Przedmiot Umowy zostanie wykonany zgodnie z przekazaną dokumentacją wykonawczą oraz harmonogramem rzeczowo – finansowym.

W dniu 10 marca 2020 r. zostało zawarte porozumienie trójstronne pomiędzy Zamawiającym, Wykonawcą a spółką zależną Rupes sp. z o.o. W celu zabezpieczenia wiarygodności pieniężnych Wykonawcy porozumienie przewiduje w szczególności: poręczenie udzielone na okres do końca 2022 roku przez Rupes względem Wykonawcy do wykonania wszelkich zobowiązań pieniężnych Zamawiającego z tytułu Umowy, w tym zapłatę wynagrodzenia za wykonane roboty budowlane, do łącznej wysokości 13 mln zł na wypadek, gdyby Zamawiający powyższych zobowiązań nie wykonał mimo upływu terminu ich wymagalności, oraz ustanowienie przez Rupes na rzecz Wykonawcy hipoteki umownej na nieruchomości położonej w Lublinie, stanowiącej lokal niemieszkalny do sumy ok. 1,85 mln zł jako zabezpieczenie wiarygodności z tytułu roszczeń wynikających z Umowy, oświadczenie Rupes o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty zobowiązań wynikających z ww. poręczenia do łącznej wysokości 13,1 mln zł oraz wydania przedmiotu zabezpieczenia objętego ww. hipoteką

W dniu 3 lutego 2020 roku w związku ze spełnieniem warunku umowy przedwstępnej nabycia udziału wynoszącego 1/6 nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 0,27 ha zlokalizowanej w Lublinie w okolicy ul. Droga Męczenników Majdanka tj. ujawnienie sprzedającego jako współwłaściciela w księdze wieczystej nieruchomości, Spółka Interbud Construction S.A. zawarła z tym sprzedającym umowę nabycia udziału wynoszącego 1/6 nieruchomości gruntowej o której mowa powyżej, za cenę ok. 0,13 mln zł. Tym samym poprzez nabycie udziału Spółka Zależna stała się właścicielem całości ww. nieruchomości gruntowej. 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 jednostki dominującej.

W dniu 13 marca 2020 r. jednostka dominująca zawarła ze spółką prowadzącą działalność w zakresie architektury umowę na opracowanie dokumentacji dla koncepcji nowej inwestycji mieszkaniowej w Lublinie oraz na sprawowanie nadzoru autorskiego podczas realizacji inwestycji. Przedmiotem umowy jest wykonanie oprócz zakresu wspomnianego powyżej, opracowanie również projektów budowlanych i projektów wykonawczych Inwestycji.

46. Informacje o umowie z biegłym rewidentem lub firmą audytorską

W dniu 20 czerwca 2018 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru spółki Misters Auditor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Wiśniowa 40 lok. 5, 02 - 520 Warszawa. Wyboru podmiotu dokonano na okres 2018-2019 roku. Spółka korzystała z usług tego podmiotu w zakresie rewizji finansowej za lata 2016-2017.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2019 ROKU

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

Wynagrodzenie dla biegłego rewidenta w 2019 i 2018 roku przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie w zł (netto)	Rok 2019	Rok 2018
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	30 400,00	30 400,00
Wynagrodzenie za przegląd półrocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	18 900,00	18 900,00
Razem	49 300,00	49 300,00

47. Sprawy sporne i sądowe

Sprawy z powództwa spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin:

L.p.	Wierzyciel	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu (w zł)
1	PB DELTA K Sp. z o.o.	o zapłatę (data wszczęcia grudzień 2015 r.)	88 233,15
2	Ireneusz Gazda	pozbawienie tytułów wykonawczych wykonalności (data wszczęcia 2015 r.)	770 169,30
3	Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o.	o zapłatę (data wszczęcia 2016r.)	747 486,85
4	Nordon Sp. z o.o.	o zapłatę	151 001,72
5	Sebastian Bochyński SMB Consulting Sebastian Bochyński	O zapłatę	159.900,00
6	Advertik sp. z o.o. z siedzibą w Milejów-Osada	O zapłatę	7.950,00
7	Advertik sp. z o.o. z siedzibą w Milejów-Osada	o zapłatę	24.249,00
8	Aneta Grabowska	O zapłatę	1.811,00
9	Gmina Lublin	W sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej	
10	L&W Future Sp. z o.o.	W sprawie zapłaty zaległych FV z tyt. wynajmu lokali użytkowych.	19 259,14

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

L.p.	Wierzyciel	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu (w zł)
1	Andrzej Włodarczyk (powództwo zbiorowe)	O naprawienie szkody dot. usterek w Lublinie, przy ul. Dunikowskiego (data wszczęcia 2014 r.)	286 289,00
2	Dawid Adamczyk	O naprawienie szkody dot. usterek w Lublinie, przy ul. Dunikowskiego	14 400,00

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2019 ROKU

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

3	Katarzyna Plackowska	o zapłatę za usługi budowlane (data wszczęcia sierpień 2014 r.)	378.863,46
4	Waldemar Kabała WALTED	o zapłatę za usługi budowlane, przy ul. Relaksowej w Lublinie (data wszczęcia grudzień 2014 r.)	4.629.073,00
5	Panorama s.c. Cz. Bicki, M.Krzystanek	O zapłatę	61.750,00
6	RWD Sp. z o.o.	Powód żąda zapłaty kary umownej w wysokości 4 000 000, 00 zł, na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 14 maja 2012 r., z tytułu niewykonania przez pozwanego zobowiązań określonych w umowie przedwstępnej.	4 000 000,00
7	Techpol Medical Sp. z o.o. w Lublinie	O odszkodowanie z tytułu braku zapłaty wynagrodzenia za roboty budowlane	1.501.266,00
8	Wspólnota Mieszkaniowa „Aleje Raclawickie 8 w Lublinie”	o zapłatę	29.830,00
9	Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna		1.567.943,83
10	Ryszard Janczak, Roman Nakonieczny - Prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Zakład Instalacji Energetycznych s.c. Ryszard Janczak i Roman Nakonieczny	Należności z tytułu zapłaty za wystawioną fakturę VAT	158.160,00
11	Przedsiębiorstwo Budowlane Bastion sp. z o.o. z siedzibą w Łęcznej	o zapłatę (pozew wniesiony kwiecień 2016 r.)	22.091,00
12	SLX sp. z o.o.	o zapłatę (pozew wniesiony czerwiec 2017 r.)	278.120,00
13	Przedsiębiorstwo Budowlane Delta-K	O ustalenie nieistnienia prawa	210.650,00
14	Piotr Kowala, Andrzej Sobeścijański, Grzegorz Garbacki, prowadzący działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej E – Media S.C. Piotr Kowala, Andrzej Sobeścijański, Grzegorz Garbacki s.c.	Powodowie żądają zapłaty kaucji gwarancyjnej.	108.908,00
15	Powód – Pozwany Wzajemny: Województwo Lubelskie Zarząd Nieruchomości Wojewódzkich w Lublinie: Przedsiębiorstwo Robót Specjalistycznych S.A. Interwenient uboczny po stronie pozwanej „INTERBUD-LUBLIN” S.A.	809 926, 65 zł	850. 400,00

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLINSKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2019 ROKU*(Wszystkie kwoty wyrażone są w złotych, o ile nie wskazano inaczej)*

16	Techpol-Medical Sp. z o.o. w Lublinie p-ko INTERBUD CONSTRUCTION S.A	O uznanie czynności prawnej za bezskutečną	2.200.000,00
17	Techpol Medical Sp. z o.o. w Lublinie p-ko INTERBUD Apartments Sp. z o.o.	O uznanie czynności prawnej za bezskutečną	730.000,00
18	Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie	O zapłatę z tyt. Solidarnej odpowiedzialności	26.763,00
19	Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie	O zapłatę z tyt. Solidarnej odpowiedzialności	32.171,77
20	Lubelski Urząd Skarbowy w Lublinie	Decyzja w przedmiocie nienależytego odliczenia VAT od usług podwykonawcy.	68.413,12
21	Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie (Tarpol)	O zapłatę.	50.153,51
22	PHU Marbud sp. z o.o. Pozwany Interbud-Apartments sp. z o.o. oraz Invest Partner Arkadiusz Matuła sp.k. z/s w Lublinie solidarnie	O zapłatę za roboty budowlane.	200.378,69

Szczegóły w sprawie toczących się postępowań jednostka dominująca zamieściła w sprawozdaniu z działalności Zarządu Grupy Kapitałowej za 2019 rok.

48. 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.

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.

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

Lublin, dnia 30 kwietnia 2020 roku

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych