



**GRUPA KAPITAŁOWA INTERBUD-LUBLIN**

**SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA III WARTAŁ 2020 ROKU ZAKOŃCZONE DNIA 30 WRZEŚNIA 2020 ROKU**

**SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYM STANDARDEM RACHUNKOWOŚCI 34 ŚRÓDROCZNA  
SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWA ORAZ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ODNOŚZĄCYMI SIĘ DO ŚRÓDROCZNEJ SPRAWOZDAWCZOŚCI  
FINANSOWEJ**

Lublin, dnia 30 listopada 2020 roku

## Spis treści

<b>I. SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....</b>	<b>4</b>
<b>I.1 SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....</b>	<b>4</b>
<b>I.2 SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....</b>	<b>5</b>
<b>I.3 SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH .....</b>	<b>7</b>
<b>I.4 SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....</b>	<b>8</b>
<b>I.5 NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....</b>	<b>9</b>
1. Skład Grupy .....	9
2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego .....	10
3. Data przygotowania i zatwierdzenia sprawozdania .....	10
4. Informacja o wpływie rozprzestrzeniania się koronawirusa COVID-19 na działalność Grupy Kapitałowej ...	10
5. Oświadczenie o kontynuacji działalności .....	10
6. Istotne zasady (polityka) rachunkowości i ich zmiany .....	13
7. Obszary szacunku .....	13
8. Sezonowość działalności .....	14
9. Informacje dotyczące segmentów działalności .....	14
10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	15
11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty .....	15
12. Podatek dochodowy .....	15
13. Środki trwałe i nieruchomości inwestycyjne .....	15
14. Odpisy aktualizujące wartość firmy .....	16
15. Należności .....	16
16. Zapasy .....	17
17. Kapitał własny Grupy Kapitałowej .....	18
18. Zobowiązania z tytułu leasingu .....	18
19. Pożyczki otrzymane .....	18
20. Oprocentowane kredyty bankowe .....	18
21. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych .....	22
22. Zobowiązania krótkoterminowe .....	22
23. Rezerwy wg tytułów .....	23
24. Działalność zaniechana .....	24
25. Połączenia jednostek gospodarczych i nabycia udziałów mniejszości .....	24
26. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....	24
27. Zarządzanie kapitałem .....	24
28. Zobowiązania warunkowe i udzielone gwarancje .....	24
29. Zobowiązania inwestycyjne .....	24
30. Instrumenty finansowe .....	25
31. Pochodne instrumenty finansowe .....	26
32. Struktura właścicielska i transakcje z kadrą zarządzającą .....	26
32.1. Struktura właścicielska .....	26
32.2. Koszty wynagrodzeń wyższej kadry kierowniczej jednostki dominującej .....	26
32.3. Rozrachunki z wyższą kadrą kierowniczą jednostki dominującej .....	26
33. Zysk na jedną akcję .....	26
34. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	27
35. Istotne sprawy rozpoczęte w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku .....	27
36. Pozostałe informacje .....	27
<b>II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ .....</b>	<b>28</b>
<b>II.1 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....</b>	<b>28</b>

<b>II.2 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....</b>	<b>29</b>
<b>II.3 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH.....</b>	<b>30</b>
<b>II.4 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....</b>	<b>31</b>
<b>II.5 DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ .....</b>	<b>32</b>
1. Informacje ogólne .....	32
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania jednostki dominującej .....	32
3. Data sporządzenia i zatwierdzenia sprawozdania do publikacji .....	32
4. Oświadczenie o kontynuacji działalności.....	32
5. Istotne zasady (polityki) rachunkowości. ....	33
6. Obszary szacunków. ....	33
7. Sezonowość działalności. ....	33
8. Informacje o inwestycjach w jednostkach zależnych.....	33
9. Zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki. ....	34
10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	34
11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	34
12. Podatek dochodowy.....	34
13. Rzeczowe aktywa trwałe .....	34
14. Nieruchomości inwestycyjne.....	34
15. Należności i pożyczki .....	35
15.1 Należności handlowe, publicznoprawne i pozostałe wg tytułów .....	35
15.2 Należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym .....	36
15.3 Należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym .....	36
16. Zapasy .....	36
17. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki otrzymane.....	37
18. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych .....	37
19. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania .....	37
20. Rezerwy na zobowiązania i inne obciążenia .....	38
21. Działalność w trakcie zaniechania. ....	39
22. Instrumenty finansowe. ....	39
23. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym. ....	39
24. Zarządzanie kapitałem. ....	39
25. Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe. ....	39
26. Zobowiązania inwestycyjne.....	39
27. Transakcje z podmiotami powiązanymi. ....	40
27.1. Transakcje z udziałem Członków Zarządu.....	40
27.2. Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej. ....	40
28. Emisja akcji. ....	40
29. Zysk na jedną akcję.....	40
30. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	41

## I. SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

## I.1 SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	9 miesięcy zakończone 30.09.2020 roku	3 miesiące zakończone 30.09.2020 roku	9 miesięcy zakończone 30.09.2019 roku	3 miesiące zakończone 30.09.2019 roku
<b>Działalność kontynuowana</b>				
Przychody netto ze sprzedaży	2 277 275,08	49 628,22	28 165 011,63	769 842,44
Koszty działalności operacyjnej	2 435 177,61	40 169,13	23 122 397,18	513 877,97
<b>Zysk/strata brutto ze sprzedaży</b>	<b>-157 902,53</b>	<b>9 459,09</b>	<b>5 042 614,45</b>	<b>255 964,47</b>
Pozostałe przychody operacyjne	4 844 266,04	276 873,48	5 256 948,20	1 582 410,26
Koszty zarządu	3 229 824,13	992 331,23	3 719 206,44	1 147 430,20
Koszty sprzedaży	161 674,00	61 000,00	26 031,41	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	2 297 420,03	20 929,91	901 031,42	-91 298,83
<b>Zysk/strata z działalności operacyjnej</b>	<b>-1 002 554,64</b>	<b>-787 928,56</b>	<b>5 653 293,39</b>	<b>782 243,36</b>
<b>Zysk/strata ze zbycia udziałów w jednostkach zależnych</b>	<b>1 474 109,38</b>	<b>1 474 109,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Przychody finansowe	69 225,61	12 965,51	127 420,82	87 538,99
Koszty finansowe	768 036,76	114 941,44	3 888 318,35	1 437 698,15
<b>Zysk/strata przed opodatkowaniem</b>	<b>-227 256,41</b>	<b>584 204,89</b>	<b>1 892 395,86</b>	<b>-567 915,80</b>
Podatek dochodowy	-1 310,83	44 902,23	409 192,63	27 832,42
Odpis wartości firmy	165 005,80	55 001,93	165 005,80	55 001,93
<b>Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-390 951,38</b>	<b>484 300,73</b>	<b>1 318 197,43</b>	<b>-650 750,15</b>
Zysk/strata netto z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zysk/strata netto roku obrotowego</b>	<b>-390 951,38</b>	<b>484 300,73</b>	<b>1 318 197,43</b>	<b>-650 750,15</b>
<b>Całkowite dochody razem</b>	<b>-390 951,38</b>	<b>484 300,73</b>	<b>1 318 197,43</b>	<b>-650 750,15</b>

Lublin, dnia 30 listopada 2020 roku

**Tomasz Grodzki**  
Prezes Zarządu

**Sylwester Bogacki**  
Członek Zarządu

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

**I.2 SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

<b>AKTYWA</b>	<b>Stan na 30.09.2020 roku</b>	<b>Stan na 31.12.2019 roku</b>	<b>Stan na 30.09.2019 roku</b>
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>25 023 596,12</b>	<b>29 819 748,63</b>	<b>37 056 871,58</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1 073 220,22	1 503 002,58	1 679 924,56
Wartości niematerialne	0,00	0,00	0,00
Wartość firmy	55 001,96	220 007,75	275 009,68
Nieruchomości inwestycyjne	23 601 410,74	27 778 160,02	34 358 220,34
Udziały i akcje	30 000,00	30 000,00	30 000,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	263 963,20	288 578,28	713 717,00
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>33 203 350,91</b>	<b>30 462 440,17</b>	<b>28 114 240,10</b>
Zapasy	24 199 476,38	20 729 403,89	18 691 027,99
Należności handlowe	669 325,52	2 187 719,08	2 760 291,49
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	82 798,00	38 161,00
Pozostałe należności	1 238 181,82	2 160 850,76	1 987 404,66
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 096 367,19	5 301 668,44	4 637 354,96
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>58 226 947,04</b>	<b>60 282 188,80</b>	<b>65 171 111,68</b>

<b>PASYWA</b>	<b>Stan na 30.09.2020 roku</b>	<b>Stan na 31.12.2019 roku</b>	<b>Stan na 30.09.2019 roku</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>	<b>-11 222 021,70</b>	<b>-10 831 070,32</b>	<b>-13 199 757,07</b>
Kapitał podstawowy	701 600,00	701 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	28 263 664,90	28 263 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane	-40 187 286,60	-39 796 335,22	-42 165 021,97
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>69 448 968,74</b>	<b>71 113 259,12</b>	<b>78 370 868,75</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>7 595 500,14</b>	<b>490 670,02</b>	<b>1 486 335,06</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0,00	0,00	4 467,14
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	311 837,02	301 554,65	319 750,67
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	7 128 193,39	0,00	0,00
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	155 469,73	189 115,37	1 162 117,25
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>61 853 468,60</b>	<b>70 622 589,10</b>	<b>76 884 533,69</b>
Zobowiązania handlowe	26 696 704,40	23 550 879,42	24 228 809,43
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	123 052,42	99 646,16	105 676,13
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	25 161 025,64	31 085 273,66	36 683 208,35
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	4 382 872,33	7 377 190,12	6 749 123,78
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	28 171,60	28 171,60	36 124,36
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	5 461 642,21	8 481 428,14	9 081 591,64
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>58 226 947,04</b>	<b>60 282 188,80</b>	<b>65 171 111,68</b>

Lublin, dnia 30 listopada 2020 roku

**Tomasz Grodzki**  
Prezes Zarządu

**Sylwester Bogacki**  
Członek Zarządu

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

## I.3 SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	9 miesięcy zakończonych 30.09.2020 roku	3 miesiące zakończonych 30.09.2020 roku	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019 roku	3 miesiące zakończonych 30.09.2019 roku
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-3 016 959,26</b>	<b>-1 103 174,33</b>	<b>-6 519 960,23</b>	<b>-1 741 249,21</b>
Zysk przed opodatkowaniem	-712 501,58	-944 906,43	1 727 390,06	-622 917,73
<b>Korekty</b>	<b>-2 304 457,68</b>	<b>-158 267,90</b>	<b>-8 247 350,29</b>	<b>-1 118 331,48</b>
Amortyzacja	635 816,64	202 058,13	803 168,44	268 135,16
Odpis wartości firmy	165 005,80	55 001,93	165 005,80	55 001,93
Odsetki	380 126,67	93 320,26	1 809 469,53	555 121,53
Wynik z działalności inwestycyjnej	-1 382 851,42	70 617,00	-279 139,32	-247 489,19
Zmiana stanu rezerw	-2 966 677,84	-170 602,41	-4 503 488,32	-239 400,16
Zmiana stanu zapasów	-4 047 574,42	-2 845 324,66	20 263 771,51	295 876,61
Zmiana stanu należności	2 239 815,51	-291 182,22	-1 313 509,44	-1 799 326,75
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	2 671 881,38	2 727 844,07	-24 780 888,49	60 273,39
Podatek dochodowy zapłacony	0,00	0,00	-411 740,00	-66 524,00
Inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>	<b>4 121 860,00</b>	<b>-73 983,74</b>	<b>2 230 644,41</b>	<b>2 230 644,41</b>
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0,00	-73 983,74	312 081,46	312 081,46
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	4 121 860,00	0,00	1 987 645,00	1 987 645,00
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Splata udzielonych pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydatki na nabycie środków trwałych	0,00	0,00	-48 981,94	-48 981,94
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	-20 100,11	-20 100,11
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>689 798,01</b>	<b>2 476 323,09</b>	<b>-2 100 839,51</b>	<b>-1 767 415,73</b>
Kredyty i pożyczki udzielone	2 500 000,00	2 500 000,00	0,00	0,00
Splaty kredytów i pożyczek	-1 532 539,84	0,00	-1 927 612,38	-1 793 018,85
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-131 611,80	-20 639,33	-101 631,03	-35 422,04
Odsetki zapłacone	-146 050,35	-3 037,58	-71 596,10	61 025,16
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>1 794 698,75</b>	<b>1 299 165,02</b>	<b>-6 390 155,33</b>	<b>-1 278 020,53</b>
<b>(Zmniejszenie)/Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>1 794 698,75</b>	<b>1 299 165,02</b>	<b>-6 390 155,33</b>	<b>-1 278 020,53</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>5 301 668,44</b>	<b>5 797 202,17</b>	<b>11 027 510,29</b>	<b>5 915 375,49</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>7 096 367,19</b>	<b>7 096 367,19</b>	<b>4 637 354,96</b>	<b>4 637 354,96</b>

Lublin, dnia 30 listopada 2020 roku

**Tomasz Grodzki**  
Prezes Zarządu

**Sylwester Bogacki**  
Członek Zarządu

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

**I.4 SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Stan na 1 dzień stycznia 2019 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-43 483 219,41</b>	<b>-14 517 954,51</b>
Wynik netto za kwartał zakończony dnia 30 września 2019 roku	0,00	0,00	1 318 197,43	1 318 197,43
<b>Stan na dzień 30 września 2019 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-42 165 021,97</b>	<b>-13 199 757,07</b>
<b>Stan na 1 dzień stycznia 2019 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-43 483 219,41</b>	<b>-14 517 954,51</b>
Wynik netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	0,00	0,00	3 686 884,19	3 686 884,19
<b>Stan na dzień 31 grudnia 2019 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-39 796 335,22</b>	<b>-10 831 070,32</b>
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2020 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-39 796 335,22</b>	<b>-10 831 070,32</b>
Wynik netto za kwartał zakończony dnia 30 września 2020 roku	0,00	0,00	-390 951,38	-390 951,38
<b>Stan na dzień 30 września 2020 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-40 187 286,60</b>	<b>-11 222 021,70</b>

Lublin, dnia 30 listopada 2020 roku

**Tomasz Grodzki**  
Prezes Zarządu

**Sylwester Bogacki**  
Członek Zarządu

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



## I.5 NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Skład Grupy

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

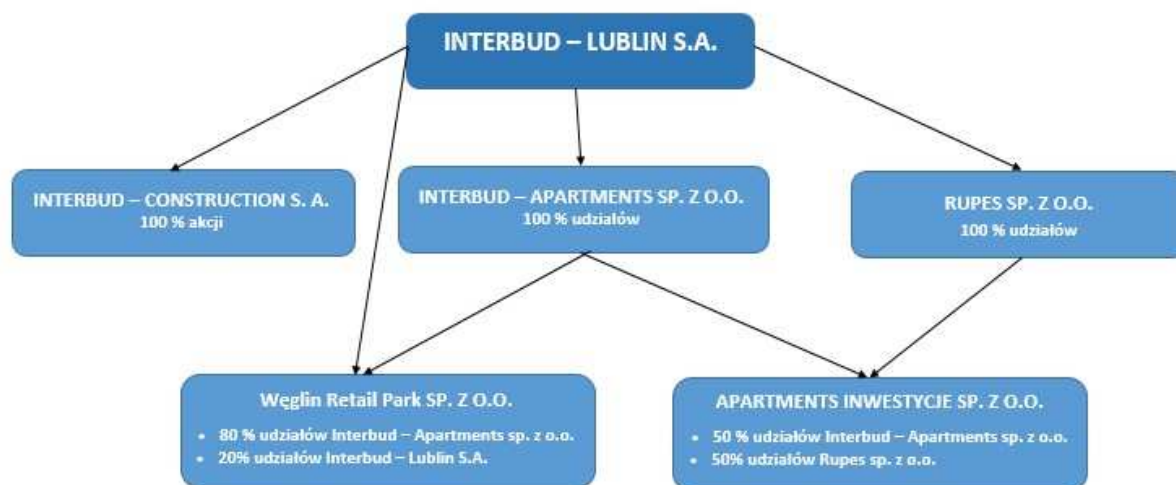
- 1) RUPES Sp. z o.o. przejęta przez Emitenta w dniu 14 maja 2012 roku w Lublinie. Przedmiotem jej działalności jest budowa budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Spółka RUPES została powołana do zrealizowania celu inwestycyjnego polegającego na budowie i sprzedaży nieruchomości w postaci budynku biurowego, zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Żwirki i Wigury. Ze względu na przeznaczenie nieruchomości przede wszystkim do wynajmu, a nie na sprzedaż, niniejsza nieruchomość została zaprezentowana w pozycji inwestycji. Kapitał zakładowy spółki wynosi 850.000,00 zł, w III kwartale 2020 roku został o podwyższony o 400.000,00 zł.
- 2) INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o. w Lublinie, której przedmiotem działalności jest działalność deweloperska. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.305.000,00 zł.
- 3) INTERBUD-CONSTRUCTION S.A. w Lublinie, której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 4.243.740,00 zł.
- 4) Apartments Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Lublinie, której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wynajem i zarządzanie nieruchomościami. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.000,00 zł. Spółka została utworzona na mocy aktu notarialnego w dniu 24 lipca 2020 roku. Właścicielami Spółki są w równych kwotach Interbud - Apartments Sp. z o. o. w Lublinie oraz Rupes Spółka z o.o., w związku z tym Apartments Inwestycje Spółka z o.o. jest zależna pośrednio od Interbud-Lublin SA.
- 5) Węgliński Retail Park sp. z ograniczoną odpowiedzialnością w Lublinie, której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Spółka Węgliński Retail Park sp. z o.o. została założona w dniu 30 lipca 2020 roku przez Interbud Lublin S.A. oraz Interbud – Apartments Sp. z o.o. Założyciele posiadają odpowiednio w 20% i 80% udziałów w kapitale Spółki.

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

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

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

Zależności zachodzące pomiędzy podmiotami tworzącymi Grupę Kapitałową przedstawia poniższy rysunek.



## 2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej odnoszącymi się do śródrocznej sprawozdawczości finansowej.

Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

## 3. Data przygotowania i zatwierdzenia sprawozdania

Sprawozdanie zostało sporządzone i przedstawione do zatwierdzenia Zarządowi Jednostki dominującej w dniu 30 listopada 2020 roku. Zarząd zatwierdził niniejsze sprawozdanie w dniu 30 listopada 2020 roku.

Niniejsze skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

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

Do chwili sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie odnotowaliśmy zauważalnego wpływu epidemii na przychody Grupy Kapitałowej. Niniejsza sytuacja wymaga jednak dokonania dodatkowych ujawnień w tym sprawozdaniu. Odnotowaliśmy wpływ epidemii na działalność organizacyjną związaną z wprowadzonymi ograniczeniami w pracach urzędów i sądów oraz związanymi z tym opóźnieniami w uzyskaniu niezbędnych zezwoleń do użytkowania budynków i zwolnień hipotek. Wiąże się to z opóźnieniami w sprzedaży nieruchomości w celu spłaty wierzycieli hipotecznych. W związku z powyższym jednostka dominująca w dniu 17 września 2020 roku podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości aneks do porozumienia z 18 września 2019 roku, który wydłuża o sześć miesięcy terminy sprzedaży wyznaczonych w porozumieniu nieruchomości, a tym samym terminy spłaty poszczególnych rat zobowiązań kredytowych, wynikających z porozumienia. Na dzień publikacji niniejszego raportu Zarząd nie identyfikuje innych wpływów pandemii na Grupę Kapitałową, jednak ze względu na ogólną sytuację gospodarczą będzie monitorować potencjalny wpływ epidemii na sytuację finansową i niezwłocznie podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Grupy Kapitałowej.

## 5. Oświadczenie o kontynuacji 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 stycznia 2020 roku, oddalającym zażalenie wierzyciela Techpol-Medical Spółka z o.o. na ww. postanowienie Sądu Rejonowego Lublin - Wschód w sprawie zatwierdzenia układu, 20 lutego 2020 roku jednostka dominująca powzięła informację, iż Sąd II instancji prawomocnie zatwierdził decyzję wierzycieli.

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

1. W odniesieniu do grupy I spłata nastąpi w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Spłata obejmuje 100% wierzytelności głównej, przy umorzeniu odsetek i innych kosztów dodatkowych. Wierzytelności grupy I zostały już w całości spłacone z zachowaniem powyższego trybu.
2. W odniesieniu do grupy II następuje 12 miesięczny termin odroczenia terminu wykonania układu liczony od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Nastąpi całkowita redukcja odsetek i innych kosztów dodatkowych oraz redukcja 45% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej nastąpi w 6 półrocznych równych ratach. Pierwsza rata będzie płatna w terminie do 30 dni po upływie terminu odroczenia rozpoczęcia wykonania układu.
3. W odniesieniu do grupy III następuje 15 miesięczny termin odroczenia terminu wykonania układu liczony od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Nastąpi całkowita redukcja odsetek i innych kosztów dodatkowych oraz redukcja 70% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej wierzytelności nastąpi w 8 półrocznych równych ratach. Pierwsza rata będzie płatna w terminie do 30 dni od upływu terminu odroczenia rozpoczęcia wykonania układu.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku jednostka dominująca dokonywała płatności wynikających z bieżącej działalności, dokonała spłat zobowiązań wynikających z grupy I oraz dokonała spłaty rat kredytu w kwocie 1.532 539,84 zł.

Z punktu widzenia kontynuacji działalności jednostki dominującej istotne znaczenie mają posiadane zasoby gruntów o wartości 33 534 922,11 zł i w Grupie Kapitałowej o łącznej wartości 38.068.382,69 zł, w tym:

Tytuł	Interbud-Lublin SA - sprawozdanie jednostkowe	Grupa Kapitałowa Interbud-Lublin - sprawozdanie skonsolidowane
Nieruchomości inwestycyjne	20 922 577,80	23 601 410,74
Towary	12 612 344,31	14 466 971,95
<b>Razem</b>	<b>33 534 922,11</b>	<b>38 068 382,69</b>

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 ok. 30 mln zł, na spłatę wierzytelności (objętych oraz nie objętych układem) zostaną wykorzystane środki:

- ze spłaty udzielonych pożyczek wraz z odsetkami w wysokości 10,0 mln zł,
- wypracowane zyski z działalności deweloperskiej w latach 2020 – 2025 (otrzymane dywidendy ze spółek zależnych) w wysokości 7,6 mln zł.

Łączne planowane wpływy osiągnięte z działalności deweloperskiej oraz sprzedaży nieruchomości wyniosą 47,6 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 w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku wynika, że nastąpiło zwiększenie stanu środków pieniężnych w jednostce dominującej o kwotę 3 105 455,82 zł, podczas gdy na początek okresu sprawozdawczego jednostka dominująca posiadała saldo środków pieniężnych w kwocie 1 522 449,90 zł.

W podobny sposób przedstawia się sytuacja w Grupie Kapitałowej.

Ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego wynika, że w Grupie Kapitałowej zwiększenie stanu środków pieniężnych w okresie 9 miesięcy 2020 roku wyniosło 1 794 698,75 zł, a stan środków pieniężnych na koniec okresu wyniósł 7 096 367,19 zł.

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

- 1) na działalności operacyjnej odnotowano odpływ środków pieniężnych wynikający przede wszystkim ze wzrostu wartości zapasów i rozliczenie rezerw,
- 2) na działalności inwestycyjnej osiągnięto dodatnie przepływy za sprawą wpływów ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych,
- 3) na działalności finansowej odnotowano nadwyżkę wpływów nad wydatkami środków pieniężnych w związku z otrzymaniem z jednej strony pożyczki w kwocie 2,5 mln zł a z drugiej strony ze spłatą kredytów i odsetek oraz płatności rat leasingowych oraz odsetek.

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku Grupa Kapitałowa Interbud-Lublin poniosła stratę netto w kwocie 390 951,38 zł.

Prezentując powyższe informacje wskazujące na zasadność przyjętego założenia kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin pragniemy zwrócić uwagę na niepewność wynikającą z sytuacji epidemicznej opisaną w nocie nr 4 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W dniu 30 grudnia 2015 roku Zarząd Spółki zależnej Interbud-Budownictwo S.A. złożył w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku wniosek o upadłość z możliwością zawarcia układu. Następnie 8 sierpnia 2016 roku Zarząd Interbud-Budownictwo S.A. złożył wniosek o otwarcie postępowania układowego. Wnioski te zostały odrzucone przez Sąd. W marcu 2018 roku Zarząd złożył kolejny wniosek, tym razem dotyczący ogłoszenia upadłości Spółki z likwidacją majątku. Sprawozdanie jednostki zależnej Interbud-Budownictwo S.A. zostało sporządzone przy założeniu zagrożenia kontynuowania działalności przez tę jednostkę zależną.

W maju 2020 roku jednostka dominująca Grupy Kapitałowej dokonała sprzedaży akcji Interbud-Budownictwo SA za cenę 3.000,00 zł.

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku.

## 6. Istotne zasady (polityka) rachunkowości i ich zmiany

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku. W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku wystąpiła istotna zmiana prezentacji zobowiązań z uwagi na poniższe wyjaśnienie.

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.

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

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

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

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

Zgodnie z warunkami układu jednostka dominująca w odniesieniu do II grupy wierzycieli po uregulowaniu zobowiązań wynikających z układu będzie miała prawo do redukcji całości odsetek i innych kosztów dodatkowych oraz 45% zobowiązania, natomiast w odniesieniu do III grupy jednostka będzie miała prawo do redukcji redukcja 70% zobowiązań oraz całości odsetek i innych kosztów dodatkowych.

Przychody z tytułu redukcji zobowiązań wynikających z układu jednostka dominująca rozpozna w momencie zrealizowania całości postanowień układowych.

W obecnej sytuacji realizacja postanowień układowych nie jest zagrożona.

## 7. Obszary szacunku

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

### Rezerwy

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

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

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

### Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

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

### Okresy ekonomicznej użyteczności dla rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

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

Na dzień 30 września 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku stosowane przez Grupę stawki amortyzacji odzwierciedlały okres ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych.

### 8. Sezonowość działalności

Sezonowość ma znaczący wpływ na czas i terminowość robót budowlanych. Znaczący wpływ na postęp prac budowlanych mają warunki pogodowe oraz jakość stosowanych materiałów budowlanych. Wieloletnie doświadczenie organizacyjne przedsiębiorstwa i kadry kierowniczej pozwala jednak do minimum ograniczyć wpływ sezonowości na postęp prac.

### 9. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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

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

Podstawowy zakres działalności Grupy kapitałowej Interbud-Lublin skupia się wokół branży deweloperskiej. W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku żadna ze spółek Grupy nie prowadziła działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego. Poniższa tabela przedstawia wyniki finansowe z wyodrębnieniem segmentów deweloperskiego oraz wynajmu.

Segment	Deweloperski		Wynajem nieruchomości	
	01.01.2020-30.09.2020	01.01.2019-30.09.2019	01.01.2020-30.09.2020	01.01.2019-30.09.2019
Za okres				
Przychody ze sprzedaży	1 721 295,84	26 735 642,69	0,00	865 082,82
Koszty wytworzenia	1 552 245,48	22 647 934,12	0,00	68 834,00
<b>Wynik segmentu</b>	<b>169 050,36</b>	<b>4 087 708,57</b>	<b>0,00</b>	<b>796 248,82</b>

Segment	Pozostałe		Razem	
	01.01.2020-30.09.2020	01.01.2019-30.09.2019	01.01.2020-30.09.2020	01.01.2019-30.09.2019
Za okres				
Przychody ze sprzedaży	555 979,24	564 286,12	2 277 275,08	28 165 011,63
Koszty wytworzenia	882 932,13	405 629,06	2 435 177,61	23 122 397,18
<b>Wynik segmentu</b>	<b>-326 952,89</b>	<b>158 657,06</b>	<b>-157 902,53</b>	<b>5 042 614,45</b>

**10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.**

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują następujące pozycje:

Wyszczególnienie	Stan na 30.09.2020 roku	Stan na 31.12.2019 roku	Stan na 30.09.2019 roku
Gotówka w kasie i na rachunkach bieżących	7 096 367,19	3 236 179,43	479 747,74
Lokaty krótkoterminowe i środki zastrzeżone	0,00	2 065 489,01	4 157 607,22
-w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	146 028,05	1 084 133,24	189 072,97
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>7 096 367,19</b>	<b>5 301 668,44</b>	<b>4 637 354,96</b>

**Informacje uzupełniające**

- Środki pieniężne w rachunku przepływów pieniężnych wykazuje się w wartości nominalnej. Do środków pieniężnych zaliczane są również środki na deweloperskich rachunkach powierniczych. Są to środki o ograniczonej możliwości dysponowania.
- W Grupie kapitałowej nie występują znaczące salda środków pieniężnych, jak również ekwiwalentów środków pieniężnych, które nie mogłyby być wykorzystane przez Grupę.
- Występują środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości wykorzystania. Na dzień 30 września 2020 roku kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosła 146 028,05 zł.
- Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada niewykorzystanych limitów kredytów, ani pożyczek, które mogłyby być dostępne w przyszłej działalności operacyjnej oraz w celu regulowania zobowiązań umownych.
- Nie wystąpiły w łącznej sumie przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, inwestycyjnej, ani finansowej, przepływy pieniężne, które byłyby związane z udziałem we wspólnym przedsięwzięciu.

**11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wpłaty**

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku jednostka dominująca, jak i spółki zależne nie wypłacały, jak również nie deklarowały dywidend.

W dniu 12 czerwca 2020 roku Walne Zgromadzenie Interbud-Lublin SA podjęło uchwałę o pokryciu straty za rok 2019 z zysków lat przyszłych.

**12. Podatek dochodowy**

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

Wyszczególnienie	Okres zakończony 30.09.2020 roku	Okres zakończony 30.09.2019 roku
Podatek dochodowy bieżący	0,00	374 089,00
Podatek odroczoney	-1 310,83	35 103,63
<b>Razem</b>	<b>-1 310,83</b>	<b>409 192,63</b>

**13. Środki trwałe i nieruchomości inwestycyjne**

Informacje o transakcjach kupna i sprzedaży środków trwałych przedstawiają poniższe tabele:

Wyszczególnienie	Zmiany w okresie od 1.01.2020-30.09.2020	Zmiany w okresie od 1.01.2019-31.12.2019	Zmiany w okresie od 1.01.2019-30.09.2019
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	165 300,52	57 019,10	493 364,83
Wartość netto sprzedanych środków trwałych	59 187,03	20 282,01	9 724,20
Zysk (strata) na sprzedaży środków trwałych	-3 558,99	605 517,85	0,00
Wartość zlikwidowanych środków trwałych	0,00	0,00	-80,65

Informacje o zmianie stanu wartości nieruchomości inwestycyjnych przedstawia poniższa tabela

Wyszczególnienie	Zmiany w okresie od 1.01.2020-30.09.2020	Zmiany w okresie od 1.01.2019-31.12.2019	Zmiany w okresie od 1.01.2019-30.09.2019
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>27 778 160,02</b>	<b>36 684 113,26</b>	<b>36 684 113,26</b>
Zwiększenia z tytułu nabycia	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia z tytułu odpisów aktualizujących	132 054,45	132 054,45	48 901,29
Amortyzacja	99 920,79	422 605,00	333 573,70
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	4 208 882,94	8 351 293,79	1 943 417,93
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>23 601 410,74</b>	<b>27 778 160,02</b>	<b>34 358 220,34</b>

#### 14. Odpisy aktualizujące wartość firmy

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku jednostka dominująca Grupy Kapitałowej dokonała odpisu wartości firmy. Zmiany w stanie odpisów przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Rok 2017	Rok 2016	Rok 2015	Rok 2014
Wartość początkowa	1 767 694,38	1 767 694,38	1 767 694,38	1 767 694,38
Skumulowana utrata wartości	1 107 671,21	887 663,48	667 655,76	640 193,57
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>660 023,17</b>	<b>880 030,90</b>	<b>1 100 038,62</b>	<b>1 127 500,81</b>

Wyszczególnienie	9 miesięcy 2020 roku	Rok 2019	Rok 2018
Wartość początkowa	1 767 694,38	1 767 694,38	1 767 694,38
Skumulowana utrata wartości	1 712 692,42	1 547 686,61	1 327 678,91
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>55 001,96</b>	<b>220 007,77</b>	<b>440 015,47</b>

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 będzie odpisywana proporcjonalnie przez okres 5 kolejnych lat.

#### 15. Należności

Należności handlowe oraz pozostałe należności obejmują następujące pozycje:

Należności krótkoterminowe	Stan na dzień 30.09.2020 roku	Stan na dzień 31.12.2019 roku	Stan na dzień 30.09.2019 roku
<b>Należności handlowe</b>	<b>669 325,52</b>	<b>2 187 719,08</b>	<b>2 760 291,49</b>
<b>Pozostałe należności</b>	<b>1 238 181,82</b>	<b>2 160 850,76</b>	<b>1 987 404,66</b>
- Rozliczenia międzyokresowe kosztów	245 548,71	150 832,38	223 529,94
- Podatek VAT	812 069,66	1 423 890,01	1 647 184,55
- Inne należności	180 563,45	586 128,37	116 690,17
<b>Należności netto</b>	<b>1 907 507,34</b>	<b>4 348 569,84</b>	<b>4 747 696,15</b>
<b>Należności brutto</b>	<b>13 701 982,84</b>	<b>15 123 394,39</b>	<b>17 030 542,82</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>	<b>11 794 475,50</b>	<b>10 774 824,55</b>	<b>12 282 846,67</b>



Należności handlowe wg terminów wymagalności wg stanu na dzień 30 września 2020 roku

Wyszczególnienie	RAZEM
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>669 325,52</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>501 348,62</b>
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	489 328,62
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	12 020,00
- wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00
- wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00
- wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>167 976,90</b>
- przeterminowane do 3 miesięcy	11 095,18
- przeterminowane pow. 3 do 6 miesięcy	19 729,20
- przeterminowane pow. 6 do 12 miesięcy	114 035,19
- przeterminowane od 1 roku do 3 lat	23 117,33
- przeterminowane pow. 3 lat	0,00

Zmiana stanu odpisów aktualizujących należności przedstawia poniższa tabela:

Odpisy aktualizujące należności	Zmiany za 9 miesięcy 2020 roku	Zmiany w 2019 roku	Zmiany za 9 miesięcy 2019 roku
Stan na początek roku	10 774 824,55	12 143 258,77	12 143 258,77
Utworzone	1 552 019,25	207 776,93	152 271,17
Spisane należności w ciężar odpisu	338,82	537 657,69	0,00
Rozwiązane	532 029,48	1 038 553,46	12 683,27
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>11 794 475,50</b>	<b>10 774 824,55</b>	<b>12 282 846,67</b>

Odpisy aktualizujące tworzone są w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, rozwiązanie następuje na dobro pozostałych przychodów operacyjnych.

## 16. Zapasy

Na pozycje zapasów składają się następujące tytuły:

Zapasy	Stan na dzień 30.09.2020 roku	Stan na dzień 31.12.2019 roku	Stan na dzień 30.09.2019 roku
Produkcja w toku	8 088 141,99	1 219 417,62	1 810 967,48
Towary	14 466 971,95	16 091 401,31	13 974 308,01
Produkty gotowe	1 644 362,44	3 418 584,96	2 905 752,50
<b>RAZEM</b>	<b>24 199 476,38</b>	<b>20 729 403,89</b>	<b>18 691 027,99</b>

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących wartość zapasów przedstawia poniższe zestawienie:

Odpisy aktualizujące zapasy	Zmiany za 9 miesięcy 2020 roku	Zmiany w 2019 roku	Zmiany za 9 miesięcy 2019 roku
Stan początkowy	2 947 556,88	3 094 650,20	3 094 650,20
Utworzenie odpisu	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie odpisu	8 257,61	147 093,32	26 882,59
Rozwiązanie odpisu	0,00	0,00	0,00
<b>Stan końcowy</b>	<b>3 094 650,20</b>	<b>2 947 556,88</b>	<b>3 067 767,61</b>

\*odpis aktualizujący wartość zapasów dotyczy gruntów deweloperskich, których aktualna wycena odbiega od ceny nabyci

## 17. Kapitał własny Grupy Kapitałowej

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy Kapitałowej jest utrzymanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

W okresie obrotowym zakończonym 30 września 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

## 18. Zobowiązania z tytułu leasingu

Zobowiązania leasingowe	Stan na dzień 30.09.2020 roku	Stan na dzień 31.12.2019 roku	Stan na dzień 30.09.2019 roku
Długoterminowe	311 837,02	301 554,65	319 750,67
Krótkoterminowe	123 052,42	99 646,16	105 676,13
<b>Razem</b>	<b>434 889,44</b>	<b>401 200,81</b>	<b>425 426,80</b>

Zmiany w stanie zobowiązań z tytułu leasingu finansowego przedstawia poniższe zestawienie

Wyszczególnienie	9 miesięcy 2020 roku
<b>Stan na początek roku</b>	<b>401 200,81</b>
Zawarcie nowych umów leasingu	165 300,43
Splaty rat leasingowych	131 611,80
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>434 889,44</b>

## 19. Pożyczki otrzymane

W dniu 20 sierpnia 2020 r. Interbud Construction S.A. podpisała z Fundacją Agencja Rozwoju Regionalnego z siedzibą w Starachowicach umowę pożyczki płynnościowej na kwotę 2,5 mln zł z przeznaczeniem na bieżącą działalność Spółki w szczególności na realizację projektu Osiedle Lotników. Pożyczka objęta jest dotacją na pokrycie całkowitej wartości odsetek od kapitału i została przyznana zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 14 kwietnia 2020 r. w sprawie udzielania pomocy z instrumentów finansowych w ramach programów operacyjnych na lata 2014-2020 w celu wspierania polskiej gospodarki w związku z wystąpieniem pandemii COVID-19." Umowa pożyczki przewiduje okres spłaty zadłużenia do dnia stycznia 2024 r. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonej pożyczki stanowi: weksel własny in blanco z deklaracją wystawiony przez Rupes Sp. z o.o., oświadczenie Spółki o dobrowolnym poddaniu się rygorowi egzekucji z artykułu 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 3,75 mln zł ze wskazaniem terminu, do którego Agencja Rozwoju Regionalnego może wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności tj. do: dnia 31 sierpnia 2024 roku, hipoteka umowna do kwoty 3,75 mln zł na nieruchomościach będących własnością Interbud Lublin S.A., Interbud Construction S.A oraz spółki Rupes sp. z o.o., cesja praw z polisy ubezpieczeniowej jednej z ww. nieruchomości należącej do Rupes Sp. z o. na rzecz Agencji Rozwoju Regionalnego w Starachowicach.

## 20. Oprocentowane kredyty bankowe

Poniższe tabele przedstawiają zmiany poszczególnych kredytów w okresie 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2020 roku oraz w roku 2019 roku.

Zarząd jednostki dominującej stwierdza, że w ramach postępowania restrukturyzacyjnego zawarł układ z wierzycielami, który został zatwierdzony postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydziału Gospodarczego dla spraw upadłościowych z dnia 14 listopada 2019 roku. Zgodnie z postanowieniem Sądu Okręgowego w Lublinie IX Wydział Gospodarczy z dnia 28 stycznia 2020 roku, oddalającym zażalenie wierzyciela Techpol-Medical Spółka z o.o. na ww. postanowienie Sądu Rejonowego Lublin -

Wschód w sprawie zatwierdzenia układu, 20 lutego 2020 roku jednostka dominująca powzięła informację, iż Sąd II instancji prawomocnie zatwierdził decyzję wierzycieli.

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

1. W odniesieniu do grupy I spłata nastąpi w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Spłata obejmuje 100% wierzytelności głównej, przy umorzeniu odsetek i innych kosztów dodatkowych. Wierzytelności grupy I zostały już w całości spłacone z zachowaniem powyższego trybu.
2. W odniesieniu do grupy II następuje 12 miesięczny termin odroczenia terminu wykonania układu liczony od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Nastąpi całkowita redukcja odsetek i innych kosztów dodatkowych oraz redukcja 45% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej nastąpi w 6 półrocznych równych ratach. Pierwsza rata będzie płatna w terminie do 30 dni po upływie terminu odroczenia rozpoczęcia wykonania układu.
3. W odniesieniu do grupy III następuje 15 miesięczny termin odroczenia terminu wykonania układu liczony od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Nastąpi całkowita redukcja odsetek i innych kosztów dodatkowych oraz redukcja 70% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej wierzytelności nastąpi w 8 półrocznych równych ratach. Pierwsza rata będzie płatna w terminie do 30 dni od upływu terminu odroczenia rozpoczęcia wykonania układu.

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

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

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

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Waluta	Spłata kredytu	Stan na 30.09.2020 roku		
					długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	PLN	0,00	2 783 344,23	624 832,38	3 408 176,61
2	BPS SA	5687088/84/K/Rb/11	PLN	0,00	0,00	10 922 665,14	10 922 665,14
3	ALIOR BANK SA	U0002480767613	PLN	0,00	735 658,53	165 147,84	900 806,37
4	BPS SA	5687088/66/K/RE/15	PLN	1 532 539,84	0,00	4 435 572,64	4 435 572,64
Odsetki naliczone na dzień bilansowy					1 782 212,78	8 339 785,49	10 121 998,27
<b>Razem</b>				<b>0,00</b>	<b>5 301 215,54</b>	<b>24 488 003,49</b>	<b>29 789 219,03</b>

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Waluta	Spłata kredytu	Stan na 31.12.2019 roku		
					długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	PLN	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	10 922 665,14	10 922 665,14
3	ALIOR BANK SA	U0002480767613	PLN	0,00	0,00	900 806,37	900 806,37
4	BPS SA	5687088/66/K/RE/15	PLN	0,00	0,00	5 968 112,48	5 968 112,48
Odsetki naliczone na dzień bilansowy					0,00	9 885 513,06	9 885 513,06
<b>Razem</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>31 085 273,66</b>	<b>31 085 273,66</b>

## Zestawienie kredytów z opisem zabezpieczeń

### Nr 1

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

data umowy: **28.07.2011** roku

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

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

### Zabezpieczenia

1. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy w Banku BPS SA Oddziale w Lublinie.
2. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
3. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji wystawione w trybie art. 97 Prawa bankowego.
4. Hipoteka umowna łączna do kwoty 4.000.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości gruntowej, składającej się z działek nr 1/4, 4/19, 4/21, 4/28, 4/30, położonej w Lublinie przy Al. Kraśnickiej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LU11/00104621/6

### Nr 2

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

data umowy: **28.07.2011** roku

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

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

Niniejszym porozumieniem Spółka zobowiązała się do spłaty na rzecz Banku wierzytelności z tytułu zabezpieczonych hipotecznie umów kredytowych w zróżnicowanej wysokości ratach. Zgodnie z aneksem do porozumienia z dnia 17 września 2020 i uzgodnionym harmonogramem ostateczny termin spłaty nie może być dłuższy niż do 31 marca 2021 roku.

### Zabezpieczenia

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

8. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz rachunku pomocniczego Kredytobiorcy prowadzonych przez Oddział Regionalny w Lublinie Banku BPS SA.
9. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji wystawione w trybie art. 97 Prawa bankowego.

### Nr 3

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

data umowy: **29.11.2013 roku**.

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

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

### Zabezpieczenia

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

### Nr 4

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

data umowy: **15.09.2015**.

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

Zgodnie z porozumieniem jednostka dominująca zobowiązała się do spłaty na rzecz Banku wierzytelności z tytułu zabezpieczonych hipotecznie umów kredytowych w zróżnicowanej wysokości ratach zgodnie z uzgodnionym harmonogramem do końca września 2021 r.

### Zabezpieczenia

1. Hipoteka umowna łączna do kwoty 4 942 000,00 zł na nieruchomości gruntowej obejmującej działki, 71/9, 58/15 wpisane w KW nr LU11/00321505/4 położonych w Lublinie przy ul. Droga Męczenników Majdanka.
2. Hipoteka umowna do kwoty 5 272 000,00 zł na nieruchomości gruntowej obejmującej działki nr 69/2, 67/1, 67/2, 70/2, 58/9, 58/10, 58/11, 58/13 oraz 58/14 wpisane w KW nr LU11/00321506/1 położonych w Lublinie, przy ul. Droga Męczenników Majdanka.
3. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
4. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz rachunku pomocniczego Kredytobiorcy prowadzonego przez 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: **5687088/63/K/In/10**

data umowy: **28.10.2010 roku**.

Rodzaj kredytu: **Inwestycyjny**, Kwota przyznana: **32 531 387,00 zł**

Zgodnie z porozumieniem jednostka dominująca zobowiązała się do spłaty na rzecz Banku wierzytelności z tytułu zabezpieczonych hipotecznie umów kredytowych w zróżnicowanej wysokości ratach zgodnie z uzgodnionym harmonogramem do końca września 2021 r.

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

## Zabezpieczenia

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

## 21. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie realizowała kontraktów długoterminowych.

## 22. Zobowiązania krótkoterminowe

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

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

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

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

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

Wyszczególnienie	30.09.2020 roku	31.12.2019 roku	30.09.2019 roku
1. Zobowiązania handlowe	26 696 704,40	23 550 879,42	24 228 809,43
2. Razem zobowiązania finansowe, w tym:	25 284 078,06	31 184 919,82	36 788 884,48
- z tytułu leasingu	123 052,42	99 646,16	105 676,13
- z tytułu krótkoterminowych kredytów bankowych	24 488 003,49	31 085 273,66	36 683 208,35
- z tytułu krótkoterminowych pożyczek	673 022,15	0,00	0,00
3. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	4 382 872,33	7 377 190,12	6 749 123,78
Zobowiązania publicznoprawne	387 491,13	5 731 585,71	5 044 548,01
Zaliczki na dostawy	3 332 313,83	1 089 585,10	1 029 021,16
Inne zobowiązania	663 067,37	556 019,31	675 554,61

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

Termin płatności	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania publiczno-prawne	Zaliczki na dostawy	Inne zobowiązania
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>26 696 704,40</b>	<b>387 491,13</b>	<b>3 332 313,83</b>	<b>663 067,37</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>26 325 107,43</b>	<b>387 491,13</b>	<b>3 332 313,83</b>	<b>662 668,89</b>
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	1 099 048,76	323 184,51	568 464,73	4 605,04
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	993 692,53	5 788,16	0,00	9 863,68
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	1 513 492,36	5 788,16	0,00	546 885,65
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	7 194 533,45	23 152,64	2 763 849,10	39 454,72
wymagalne w terminie pow. 3 lat	15 524 340,33	29 577,66	0,00	61 859,80
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>371 596,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>398,48</b>
przeterminowane do 3 miesięcy	79 207,23	0,00	0,00	398,48
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	12 710,82	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	241 794,46	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	37 884,46	0,00	0,00	0,00

**Zobowiązania finansowe wg terminu płatności**

Termin płatności	Zobowiązania z tytułu kredytów	Zobowiązania z tytułu pożyczek	Zobowiązania z tytułu umów leasingu
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>29 789 219,03</b>	<b>2 500 000,00</b>	<b>434 889,44</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>29 789 219,03</b>	<b>2 500 000,00</b>	<b>434 889,44</b>
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	1 423 344,99	0,00	20 993,20
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	394 990,11	161 290,00	32 618,51
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	22 669 668,39	483 870,00	69 440,71
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	1 579 960,44	1 854 840,00	229 594,04
wymagalne w terminie pow. 3 lat	3 721 255,10	0,00	82 242,98
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

**23. Rezerwy wg tytułów**

Zmiany w stanie rezerw przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na 30.09.2020
Rezerwa na sprawy sporne	5 874 593,46	200 378,70	1 136 612,46	0,00	4 938 359,70
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	1 556 228,10	0,00	293 769,94	739 175,65	523 282,51
Rezerwa na infrastrukturę budynków mieszkalnych	750 000,00	0,00	750 000,00	0,00	0,00
Rezerwa na niezafakturowane koszty	200 000,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	52 626,00	0,00	0,00	52 626,00	0,00
Pozostałe rezerwy	47 980,58	0,00	37 601,58	10 379,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>8 481 428,14</b>	<b>200 378,70</b>	<b>2 380 382,40</b>	<b>739 175,65</b>	<b>5 461 642,21</b>

**24. Działalność zaniechana**

W okresie 9 miesięcy 2020 roku nie wystąpiło zaniechanie jakiejkolwiek działalności. W roku 2015 zaniechano działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego.

**25. Połączenia jednostek gospodarczych i nabycia udziałów mniejszości**

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do dnia 30 września 2020 roku nie wystąpiło połączenie i nabycie udziałów mniejszości.

**26. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

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

**27. Zarządzanie kapitałem**

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN uważa za kapitał posiadany kapitał własny. Utrzymywany przez nią kapitał własny spełnia wymogi określone w Kodeksie spółek handlowych oraz w ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, brak jest innych nałożonych zewnętrznie wymogów kapitałowych. Celem Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron.

Podstawowym kryterium doboru instrumentów finansowych oraz ich struktury jest bezpieczeństwo lokat, a w następnej kolejności ich rentowność. Płynne środki finansowe Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN są lokowane w instrumenty krótkoterminowe o wysokiej płynności – lokaty bankowe. Środki lokowane w instrumenty krótkoterminowe utrzymywane są na poziomie zapewniającym spłatę zobowiązań wynikających z bieżącej działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN i pokrycie wydatków inwestycyjnych.

**28. Zobowiązania warunkowe i udzielone gwarancje**

Spółki tworzące Grupę Kapitałową nie dokonywały transakcji powodujących powstanie zobowiązań warunkowych.

**Wykaz gwarancji dotyczących należytego wykonania oraz usunięcia wad i usterek**

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

Na dzień 30 września 2020 roku gwarancje nie obowiązują.

**29. Zobowiązania inwestycyjne.**

Na dzień 30 września 2020 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2019 roku nie wystąpiły zobowiązania inwestycyjne.



### 30. Instrumenty finansowe.

Instrumenty finansowe prezentowane są w wartości godziwej.

Składnikiem aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy jest składnik spełniający którykolwiek z poniższych warunków:

- jest kwalifikowany jako przeznaczony do obrotu
- przy początkowym ujęciu został wyznaczony przez jednostkę jako wyceniany według wartości godziwej przez wynik finansowy.

Wycena instrumentu na dzień nabycia: wycenia się w cenie zakupu powiększonej o koszty transakcji, tj. o koszty poniesione bezpośrednio w związku z przeniesieniem, nabyciem lub zbyciem aktywów finansowych. Do aktywów finansowych zalicza się: aktywa pieniężne, należności handlowe, instrumenty kapitałowe wyemitowane przez jednostkę, a także wynikające z kontraktu prawo do otrzymania aktywów pieniężnych lub prawo do wymiany instrumentów finansowych z inną jednostką na korzystnych warunkach.

Jako zobowiązania finansowe wykazywane są otrzymane pożyczki i kredyty, zobowiązania leasingowe i zobowiązania handlowe. Zyski lub straty na składniku zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym jako przychody bądź koszty finansowe.

Grupa Kapitałowa posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30 września 2020 roku	31 grudnia 2019 roku	30 września 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 096 367,19	5 301 668,44	7 096 367,19	5 301 668,44
Należności handlowe	669 325,52	2 187 719,08	669 325,52	2 187 719,08

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30 września 2020 roku	31 grudnia 2019 roku	30 września 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Oprocentowane kredyty długoterminowe	7 128 193,39	0,00	7 128 193,39	0,00
Oprocentowane kredyty krótkoterminowe	25 161 025,64	31 085 273,66	25 161 025,64	31 085 273,66
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	311 837,02	301 554,65	311 837,02	301 554,65
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	123 052,42	99 646,16	123 052,42	99 646,16
Zobowiązania handlowe	26 696 704,40	23 550 879,42	26 696 704,40	23 550 879,42

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku.

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki (krótkoterminowe)	0,00	0,00	0,00
Pożyczki (długoterminowe)	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Oprocentowane kredyty	0,00	379 452,63	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	16 955,45	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	7 759,56	0,00

### 31. Pochodne instrumenty finansowe.

Na dzień 30 września 2020 roku i na 31 grudnia 2019 roku w Grupie Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN nie wystąpiły instrumenty pochodne.

### 32. Struktura właścicielska i transakcje z kadrą zarządzającą.

#### 32.1. Struktura właścicielska.

Struktura akcjonariatu jednostki dominującej aktualna na dzień 30 września 2020 roku zaprezentowana została poniżej:

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

\* Zgodnie z zawiadomieniem otrzymanym przez Spółkę w dniu 22 grudnia 2017 roku (raport bieżący nr 42/2017), Pan Tomasz Grodzki i Pan Sylwester Bogacki poinformowali o łączącym ich ustnym porozumieniu dotyczącym nabywania akcji spółki publicznej, w konsekwencji czego ich łączny udział w ogólnej liczbie głosów na dzień 30.06.2020 roku w INTERBUD-LUBLIN S.A. wynosi 30,61%.

#### 32.2. Koszty wynagrodzeń wyższej kadry kierowniczej jednostki dominującej.

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

Wyszczególnienie	Za 9 miesięcy 2020 roku	Za 9 miesięcy 2019 roku
Zarząd jednostki dominującej	234 636,02	234 000,00
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	108 000,00	108 018,19
Komitet Audytu jednostki dominującej	0,00	1 800,00
Zarząd jednostek zależnych	142 071,43	173 900,00
Rada Nadzorcza jednostek zależnych	3 000,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>487 707,45</b>	<b>517 718,19</b>

#### 32.3 Rozrachunki z wyższą kadrą kierowniczą jednostki dominującej

Na dzień 30 września 2020 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2019 roku nie wystąpiły należności ani zobowiązania z tytułu transakcji z wyższą kadrą kierowniczą jednostki dominującej.

### 33. Zysk na jedną akcję.

Poniższa tabela przedstawia kalkulację zysku na akcje

Wyszczególnienie	Za 9 miesięcy 2020 roku	Za 9 miesięcy 2019 roku
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	-390 951,38	1 318 197,43
Podstawowy/rozwodniony zysk na akcję	-0,06	0,19

#### **34. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym**

W dniu 25 września 2020 roku Spółka Zależna zawarła z biurem oferującym usługi projektowe umowę na wykonanie projektu budowlano – wykonawczego budynku parku handlowego o nazwie Węglin Park położonego na przedmiotowej nieruchomości o powierzchni 27,8 tys. m<sup>2</sup>, za cenę ok 0,8 mln zł. Strony ustaliły również, iż przewidywana data złożenia wniosku o pozwolenie na budowę nastąpi do końca stycznia 2021 roku. Pozostałe warunki Umowy, w tym w zakresie możliwości odstąpienia od niej, nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

W dniu 5 października 2020 roku spółka pośrednio zależna tj. Węglin Retail Park sp. z o.o. zawarła z Aspenn Spółka z ograniczona odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie umowę na komercjalizację Węglin Park oraz na świadczenie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, polegających na znalezieniu potencjalnych najemców, z którymi Spółka Zależna będzie mogła zawrzeć umowę najmu lokali znajdujących się w projektowanym parku handlowym Węglin Park położonym w Lublinie w okolicy ul. Jana Pawła II, Al. Kraśnickiej oraz ul. Gęsiej. Umowa została zawarta na czas nieokreślony i obejmuje również usługi Pośrednika w przypadku ewentualnej sprzedaży całości lub części Węglin Park. ASPENN będzie wyłącznym pośrednikiem Spółki w zakresie świadczenia usług najmu oraz sprzedaży powierzchni Węglin Park na rzecz podmiotów trzecich. Wynagrodzenie należne ASPENN jest zależne od wynajętej lub sprzedanej powierzchni Węglin Parku, a całkowita wartość umowy może wynieść ok. 900 tys. zł netto. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

#### **35. Istotne sprawy rozpoczęte w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku**

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku Spółki tworzące Grupę Kapitałową nie rozpoczęły istotnych spraw.

#### **36. Pozostałe informacje**

Podczas sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostka dominująca stwierdziła popełnienie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2020 roku pomyłki polegającej na zawyżeniu przychodów ze sprzedaży i kosztów zarządu o kwotę 173.600,00 zł. Pomyłka ta nie miała wpływu na wynik netto Grupy Kapitałowej a jedynie na wysokość kosztów i przychodów. Pomyłka nie miała też wpływu na inne elementy skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W niniejszym sprawozdaniu jednostka ustalając przychody i koszty za 3 miesiące zakończone 30 września 2020 roku jako dane za I półrocze 2020 przyjęła dane po wyeliminowaniu opisanej powyżej pomyłki.

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

Lublin, dnia 30 listopada 2020 roku

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

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

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

**II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ.****II.1 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

Wyszczególnienie	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 roku	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020 roku	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 roku	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019 roku
<b>Działalność kontynuowana</b>				
Przychody netto ze sprzedaży	2 180 403,91	177 930,78	480 637,97	123 075,37
Koszty działalności operacyjnej	1 998 231,70	61 760,87	103 766,98	6 241,00
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>182 172,21</b>	<b>116 169,91</b>	<b>376 870,99</b>	<b>116 834,37</b>
Pozostałe przychody operacyjne	3 526 799,44	4 038,10	3 870 682,85	228 807,12
Koszty zarządu	2 259 465,23	675 825,66	2 220 236,07	865 721,51
Koszty sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	747 385,86	62 232,15	882 662,83	27 401,36
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>702 120,56</b>	<b>-617 849,80</b>	<b>1 144 654,94</b>	<b>-547 481,38</b>
Przychody finansowe	155 864,70	21 400,82	328 626,17	172 348,68
Koszty finansowe	497 328,84	92 443,67	3 080 707,95	1 130 750,07
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>360 656,42</b>	<b>-688 892,65</b>	<b>-1 607 426,84</b>	<b>-1 505 882,77</b>
Podatek dochodowy	55 849,73	50 120,30	43 158,06	12 590,17
Odpis wartości firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wynik netto roku obrotowego z działalności kontynuowanej</b>	<b>304 806,69</b>	<b>-739 012,95</b>	<b>-1 650 584,90</b>	<b>-1 518 472,94</b>
Zysk (strata) netto na działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>304 806,69</b>	<b>-739 012,95</b>	<b>-1 650 584,90</b>	<b>-1 518 472,94</b>
<b>Całkowite dochody razem</b>	<b>304 806,69</b>	<b>-739 012,95</b>	<b>-1 650 584,90</b>	<b>-1 518 472,94</b>

Lublin, dnia 30 listopada 2020 roku

**Tomasz Grodzki**  
Prezes Zarządu

**Sylwester Bogacki**  
Członek Zarządu

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

**II.2 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

<b>AKTYWA</b>	<b>Nr noty</b>	<b>Stan na 30.09.2020 roku</b>	<b>Stan na 31.12.2019 roku</b>	<b>Stan na 30.09.2019 roku</b>
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>35 374 949,15</b>	<b>41 571 143,65</b>	<b>42 127 234,62</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	18	509 234,55	938 418,99	1 081 480,32
Wartości niematerialne	19	0,00	0,00	0,00
Nieruchomości inwestycyjne	20	20 922 577,80	20 937 859,40	20 947 028,36
Udziały i akcje	21	9 014 140,53	8 604 140,53	8 824 148,26
Udzielone pożyczki długoterminowe	22	4 870 998,93	10 951 633,58	11 145 262,35
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	57 997,34	139 091,15	129 315,33
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>18 548 407,52</b>	<b>17 097 461,27</b>	<b>18 003 346,40</b>
Zapasy	24	12 612 344,31	13 775 213,78	15 180 501,36
Należności handlowe	23	844 073,67	1 326 782,93	1 260 766,36
Należności z tytułu podatku dochodowego		0,00	0,00	0,00
Pozostałe należności	23	464 083,82	473 014,66	531 641,33
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	22	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	4 627 905,72	1 522 449,90	1 030 437,35
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>53 923 356,67</b>	<b>58 668 604,92</b>	<b>60 130 581,02</b>

<b>PASYWA</b>	<b>Nr noty</b>	<b>Stan na 30.09.2020 roku</b>	<b>Stan na 31.12.2019 roku</b>	<b>Stan na 30.09.2019 roku</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		<b>-8 565 245,91</b>	<b>-8 870 052,60</b>	<b>-9 529 228,37</b>
Kapitał podstawowy	29	701 600,00	701 600,00	701 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		28 263 664,90	28 263 664,90	28 263 664,90
Zyski zatrzymane	29	-37 530 510,81	-37 835 317,50	-38 494 493,27
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>62 488 602,58</b>	<b>67 538 657,52</b>	<b>69 659 809,39</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>6 730 499,82</b>	<b>1 425 735,97</b>	<b>1 959 869,40</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32	0,00	0,00	4 467,14
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	33	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	33	6 191 035,77	861 027,84	855 168,10
Rezerwy na odroczonego podatku dochodowego		539 464,05	564 708,13	1 100 234,16
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>55 758 102,76</b>	<b>66 112 921,55</b>	<b>67 699 939,99</b>
Zobowiązania handlowe	34	25 311 180,20	25 801 651,26	25 894 447,99
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	33	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	33	24 515 865,64	31 085 319,01	32 187 028,10
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0,00	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	34	787 210,82	898 556,94	664 714,74
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	32	28 171,60	28 171,60	36 124,36
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	35	5 115 674,50	8 299 222,74	8 917 624,80
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>53 923 356,67</b>	<b>58 668 604,92</b>	<b>60 130 581,02</b>

Lublin, dnia 30 listopada 2020 roku.

**Tomasz Grodzki**  
Prezes Zarządu

**Sylwester Bogacki**  
Członek Zarządu

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

## II.3 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	Okres 9 miesiący zakończony 30.09.2020 roku	Okres 3 miesiący zakończony 30.09.2020 roku	Okres 9 miesiący zakończony 30.09.2019 roku	Okres 3 miesiący zakończony 30.09.2019 roku
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-1 078 991,57</b>	<b>-1 086 752,60</b>	<b>-4 409 250,56</b>	<b>-781 606,99</b>
Zysk (strata) brutto łącznie z działalności kontynuowanej i zaniechanej	360 656,42	-688 892,65	-1 607 426,84	-1 505 882,77
<b>Korekty</b>	<b>-1 439 647,99</b>	<b>-397 859,95</b>	<b>-2 801 823,72</b>	<b>724 275,78</b>
Amortyzacja	429 184,44	143 061,48	430 988,36	143 205,48
Wartość firmy umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki	246 741,82	73 862,69	1 569 310,21	590 032,83
Wynik z działalności inwestycyjnej	15 281,60	-3 864,14	-198 758,47	-213 369,18
Zmiana stanu rezerw	-3 134 440,15	-168 402,67	-4 547 138,13	-163 310,79
Zmiana stanu zapasów	1 162 869,47	-99 616,90	97 525,98	0,00
Zmiana stanu należności	442 532,01	-270 790,96	-25 899,80	-280 639,02
Zmiana stanu zobowiązań	-601 817,18	-72 109,45	-127 851,87	648 356,46
Podatek dochodowy zapłacony	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>	<b>5 810 000,00</b>	<b>5 120 000,00</b>	<b>463 099,52</b>	<b>463 099,52</b>
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	312 081,46	312 081,46
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Splata udzielonych pożyczek	7 297 000,00	6 607 000,00	200 000,00	200 000,00
Odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-410 000,00	-410 000,00	0,00	0,00
Wydatki na nabycie środków trwałych	0,00	0,00	-48 981,94	-48 981,94
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	0,00	0,00	0,00	0,00
Udzielenie pożyczek	-1 077 000,00	-1 077 000,00	0,00	0,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>-1 625 552,61</b>	<b>50 000,00</b>	<b>-7 528,17</b>	<b>0,00</b>
Kredyty i pożyczki otrzymane	50 000,00	50 000,00	0,00	0,00
Splaty kredytów i pożyczek	-1 532 539,84	0,00	0,00	0,00
Odsetki zapłacone	-143 012,77	0,00	-7 528,17	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>3 105 455,82</b>	<b>4 083 247,40</b>	<b>-3 953 679,21</b>	<b>-318 507,47</b>
<b>(Zmniejszenie)/Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>3 105 455,82</b>	<b>4 083 247,40</b>	<b>-3 953 679,21</b>	<b>-318 507,47</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>1 522 449,90</b>	<b>544 658,32</b>	<b>4 984 116,56</b>	<b>1 348 944,82</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>4 627 905,72</b>	<b>4 627 905,72</b>	<b>1 030 437,35</b>	<b>1 030 437,35</b>

Lublin, dnia 30 listopada 2020 roku

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

**II.4 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Stan na 1 stycznia 2019 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-36 843 908,37</b>	<b>-7 878 643,47</b>
Zysk (strata) netto za kwartał zakończony 30 września 2019 roku		0,00	-1 650 584,90	-1 650 584,90
<b>Stan na 30 września 2019 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-38 494 493,27</b>	<b>-9 529 228,37</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2019 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-36 843 908,37</b>	<b>-7 878 643,47</b>
Zysk (strata) netto za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku			-991 409,13	-991 409,13
<b>Stan na 31 grudnia 2019 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-37 835 317,50</b>	<b>-8 870 052,60</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2020 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-37 835 317,50</b>	<b>-8 870 052,60</b>
Zysk (strata) netto za półrocze zakończone 30 września 2020 roku	0,00	0,00	304 806,69	304 806,69
<b>Stan na 30 września 2020 roku</b>	<b>701 600,00</b>	<b>28 263 664,90</b>	<b>-37 530 510,81</b>	<b>-8 565 245,91</b>

Lublin, dnia 30 listopada 2020 roku

**Tomasz Grodzki**  
Prezes Zarządu

**Sylwester Bogacki**  
Członek Zarządu

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

## II.5 DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

### 1. Informacje ogólne

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

**Forma prawna:** Spółka Akcyjna

**Siedziba Spółki:** 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.

Zakres działalności Spółki obejmuje szeroko rozumianą branżę deweloperską oraz działalność w zakresie zarządzania.

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

### 2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania jednostki dominującej

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe jednostki dominującej zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej odnoszącymi się do śródrocznej sprawozdawczości finansowej.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe jednostki dominującej nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym jednostki dominującej za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

### 3. Data sporządzenia i zatwierdzenia sprawozdania do publikacji

Sprawozdanie zostało sporządzone i przedstawione do zatwierdzenia Zarządowi spółki w dniu 30 listopada 2020 roku. Niniejsze sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

### 4. Oświadczenie o kontynuacji działalności

Zaprezentowane jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Interbud-Lublin SA 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 Spółki w ramach przepisów prawa restrukturyzacyjnego. Jednocześnie na mocy decyzji sądu ustanowiony został nadzorca sądowy.

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

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



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

1. W odniesieniu do grupy I spłata nastąpi w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Spłata obejmuje 100% wierzytelności głównej, przy umorzeniu odsetek i innych kosztów dodatkowych. Wierzytelności grupy I zostały już w całości spłacone z zachowaniem powyższego trybu.
2. W odniesieniu do grupy II następuje 12 miesięczny termin odroczenia terminu wykonania układu liczony od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Nastąpi całkowita redukcja odsetek i innych kosztów dodatkowych oraz redukcja 45% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej nastąpi w 6 półrocznych równych ratach. Pierwsza rata będzie płatna w terminie do 30 dni po upływie terminu odroczenia rozpoczęcia wykonania układu.
3. W odniesieniu do grupy III następuje 15 miesięczny termin odroczenia terminu wykonania układu liczony od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Nastąpi całkowita redukcja odsetek i innych kosztów dodatkowych oraz redukcja 70% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej wierzytelności nastąpi w 8 półrocznych równych ratach. Pierwsza rata będzie płatna w terminie do 30 dni od upływu terminu odroczenia rozpoczęcia wykonania układu.

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

Spółka, w części dotyczącej sprawozdania skonsolidowanego, w nocie dotyczącej kontynuacji działalności wskazała na istotne wskaźniki ekonomiczno-finansowe w odniesieniu do całej Grupy Kapitałowej, jak i sprawozdania jednostkowego. Umieszczenie tych danych ma na celu wskazanie na zasadność przyjętego założenia w zakresie kontynuowania działalności jednostki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

Pragniemy zwrócić uwagę na niepewność wynikającą z sytuacji epidemicznej, ujawnioną w nocie 4 skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### 5. Istotne zasady (polityki) rachunkowości.

Istotne zasady rachunkowości i ich zmiany zostały wyczerpująco przedstawione w części dotyczącej skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej.

#### 6. Obszary szacunków.

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

#### 7. Sezonowość działalności.

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

#### 8. Informacje o inwestycjach w jednostkach zależnych.

W okresie sprawozdawczym INTERBUD-LUBLIN S.A. dokonywała sprzedaży posiadanych akcji Interbud-Budownictwo SA. Akcje tej Spółki były objęte odpisem aktualizującym i ich wartość bilansowa wynosiła 0,00 zł.

W III kwartale 2020 roku została powołana Spółka Węgli Retail Park Spółka z o.o.

Wyszczególnienie	Wartość inwestycji brutto	Odpis aktualizujący	Wartość inwestycji netto
Interbud-Apartments Sp. z o. o.	1 310 350,00	0,00	1 310 350,00
Interbud-Construction SA	4 253 440,00	0,00	4 253 440,00
Rupes Sp. z o.o.	4 992 651,00	1 582 300,47	3 410 350,53
Węgli Retail Park Spółka z o.o.	10 000,00	0,00	10 000,00
Lubelski Rynek Hurtowy SA	30 000,00	0,00	30 000,00
Wschodnie Konsorcjum Budowlane SA	10 000,00	10 000,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>10 606 441,00</b>	<b>1 592 300,47</b>	<b>9 014 140,53</b>

**9. Zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki.**

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

**10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.**

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

Wyszczególnienie	Stan na 30.09.2020 roku	Stan na 31.12.2019 roku	Stan na 30.09.2019 roku
Środki pieniężne w kasie	395,84	264,05	548,09
Środki pieniężne w banku	576 926,72	397 773,10	25 962,79
Lokaty krótkoterminowe	4 050 583,16	1 124 412,75	1 003 926,47
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>4 627 905,72</b>	<b>1 522 449,90</b>	<b>1 030 437,35</b>
- w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	3 910,00	932 777,72	1 004 041,47

**11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.**

Wynik za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku nie podlega podziałowi. Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło stratę za rok 2019 w wysokości (-) 991 409,13 zł pokryć z zysków lat przyszłych.

**12. Podatek dochodowy.**

Główne składniki obciążenia podatkowego dla działalności kontynuowanej w rachunku zysków i strat przedstawiają następująco:

Wyszczególnienie	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 roku	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 roku
Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
Podatek odroczony	55 849,73	43 158,06
<b>Razem</b>	<b>55 849,73</b>	<b>43 158,06</b>

**13. Rzeczowe aktywa trwałe**

Wyszczególnienie	Zmiany za 9 miesięcy 2020 roku	Zmiany za 2019 rok	Zmiany za 9 miesięcy 2019 roku
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
Wartość netto sprzedanych środków trwałych	0,00	9 643,55	9 724,20
Zysk (strata) na sprzedaży środków trwałych	0,00	320 240,15	-9 724,20
Wartość zlikwidowanych środków trwałych	0,00	0,00	80,65

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku oraz w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku a także w całym 2019 roku Spółka nie tworzyła odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

**14. Nieruchomości inwestycyjne**

Wyszczególnienie	Zmiany za 9 miesięcy 2020 roku	Zmiany za 2019 rok	Zmiany za 9 miesięcy 2019 roku
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>20 937 859,40</b>	<b>20 995 929,65</b>	<b>20 995 929,65</b>
Zwiększenia z tytułu nabycia	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia z tytułu przeszacowania	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia z tytułu przeszacowania	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	15 281,60	58 070,25	48 901,29
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 922 577,80</b>	<b>20 937 859,40</b>	<b>20 947 028,36</b>

## 15. Należności i pożyczki

## 15.1 Należności handlowe, publicznoprawne i pozostałe wg tytułów

Należności krótkoterminowe	Stan na 30.09.2020 roku	Stan na 31.12.2019 roku	Stan na 30.09.2019 roku
Należności handlowe od jednostek powiązanych	222 424,14	583 007,73	275 988,45
Należności handlowe od jednostek pozostałych	621 649,53	743 775,20	984 777,91
<b>Należności handlowe razem</b>	<b>844 073,67</b>	<b>1 326 782,93</b>	<b>1 260 766,36</b>
<b>Pozostałe należności</b>	<b>464 083,82</b>	<b>473 014,66</b>	<b>531 641,33</b>
- Rozliczenia międzyokresowe kosztów	60 385,33	28 399,61	74 672,10
- Kaucje	0,00	0,00	0,00
- Podatek VAT	319 721,30	444 439,85	456 645,23
- Pozostałe	83 977,19	175,20	324,00
<b>Należności netto</b>	<b>1 308 157,49</b>	<b>1 799 797,59</b>	<b>1 792 407,69</b>
<b>Należności brutto</b>	<b>10 581 935,02</b>	<b>11 247 112,49</b>	<b>12 204 290,12</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>	<b>9 273 777,53</b>	<b>9 447 314,90</b>	<b>10 411 882,43</b>

Wiekowanie należności handlowych na dzień 30.09.2020 roku w podziale na należności od jednostek powiązanych i pozostałych

Należności ogółem wg terminów wymagalności	Należności handlowe razem	Należności handlowe od jednostek powiązanych	Należności handlowe od jednostek pozostałych
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>844 073,67</b>	<b>222 424,14</b>	<b>621 649,53</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>684 811,62</b>	<b>222 424,14</b>	<b>462 387,48</b>
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	556 188,48	93 801,00	462 387,48
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	128 623,14	128 623,14	0,00
- wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00
<b>A. Przeteterminowane, w tym:</b>	<b>159 262,05</b>	<b>0,00</b>	<b>159 262,05</b>
- przeteterminowane do 3 miesięcy	10 823,24	0,00	10 823,24
- przeteterminowane pow. 3 do 6 miesięcy	19 729,20	0,00	19 729,20
- przeteterminowane pow. 6 do 12 miesięcy	105 592,28	0,00	105 592,28
- przeteterminowane od 1 roku do 3 lat	23 117,33	0,00	23 117,33
- przeteterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności przedstawia poniższa tabela:

Odpisy aktualizujące należności	Zmiany za 9 miesięcy 2020 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2019 roku	Zmiany za 9 miesięcy 2019 roku
<b>Stan na początek roku</b>	<b>9 447 314,90</b>	<b>10 371 021,96</b>	<b>10 371 021,96</b>
Utworzone	148 282,98	53 605,34	53 543,74
Spisane należności w ciężar odpisu	0,00	0,00	0,00
Rozwiązane	321 820,35	977 312,40	12 683,27
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>9 273 777,53</b>	<b>9 447 314,90</b>	<b>10 411 882,43</b>

Odpisy aktualizujące tworzone są w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, rozwiązanie następuje na dobro pozostałych przychodów operacyjnych natomiast wykorzystanie następuje poprzez spisanie odpisów w ciężar należności.

**15.2 Należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym**

Pożyczkobiorca	Stan na 31.12.2019 roku	Zmiana	Stan na 30.09.2020 roku	Termin spłaty
<b>Rupes Sp. z o.o.</b>	<b>9 541 998,28</b>	<b>-6 195 225,69</b>	<b>3 346 772,59</b>	
- kapitał	7 343 265,24	-6 307 000,00	1 036 265,24	31-12-2022
- odsetki	2 198 733,04	111 774,31	2 310 507,35	31-12-2022
<b>Interbud-Construction SA, w tym:</b>	<b>1 409 635,30</b>	<b>114 591,04</b>	<b>1 524 226,34</b>	
- kapitał	1 195 937,60	87 000,00	1 282 937,60	31-12-2022
- odsetki	213 697,70	27 591,04	241 288,74	31-12-2022
<b>Razem</b>	<b>10 951 633,58</b>	<b>-6 080 634,65</b>	<b>4 870 998,93</b>	

Splata pożyczek udzielonych jednostkom zależnym: Interbud-Construction SA oraz RUPES Spółka z o.o. nie są zagrożone. Spółki te posiadają znaczący majątek obrotowy w postaci gruntów deweloperskich, mieszkań i lokali usługowych. W związku z tym nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących. Pożyczki te ze względu na termin spłaty są traktowane jako aktywa długoterminowe.

**15.3 Należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym**

Pożyczka udzielona Spółce Interbud – Budownictwo SA została w całości objęta aktualizacją. Akcje Spółki Interbud – Budownictwo SA (dotychczas jednostki powiązanej) zostały w 2020 roku sprzedane. W związku z tym udzielona pożyczka jest traktowana jako udzielona jednostce pozostałej.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019 roku	Zmiana	Stan na 30.09.2020 roku
<b>Udzielone pożyczki, w tym:</b>	<b>292 586,20</b>	<b>5 817,44</b>	<b>298 403,64</b>
- kapitał, w tym:	258 317,25	0,00	258 317,25
- wzrost	0,00	0,00	0,00
- spłata	0,00	0,00	0,00
- skumulowane odsetki	34 268,95	5 817,44	40 086,39
Odpis aktualizujący wartość pożyczek (wraz z odsetkami)	292 586,20	5 817,44	298 403,64
<b>Wartość pożyczki w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**16. Zapasy**

Wyszczególnienie	Stan na 30.09.2020 roku	Stan na 31.12.2019 roku	Stan na 30.09.2019 roku
Produkcja w toku	1 006 425,45	724 445,80	724 445,80
Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
Towary	11 605 918,86	13 050 767,98	14 456 055,56
<b>RAZEM</b>	<b>12 612 344,31</b>	<b>13 775 213,78</b>	<b>15 180 501,36</b>

**Odpisy aktualizujące wartość zapasów**

Odpisy aktualizujące zapasy	Zmiany za 9 miesięcy 2020 roku	Zmiany za 12 miesięcy 2019 roku	Zmiany za 9 miesięcy 2019 roku
Stan początkowy	2 947 556,88	3 094 650,20	3 094 650,20
Utworzenie odpisu	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie odpisu	8 257,61	147 093,32	0,00
Rozwiązanie odpisu	0,00	0,00	26 882,59
<b>Stan końcowy</b>	<b>2 939 299,27</b>	<b>2 947 556,88</b>	<b>3 067 767,61</b>

\*odpis aktualizujący wartość zapasów dotyczy gruntów deweloperskich, których aktualna wycena odbiega od ceny nabycia.

**17. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki otrzymane**

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

Spółka posiada zadłużenie z tytułu pożyczki od Spółki zależnej w kwocie 867 062,78 zł, z tego 27 862,15 zł stanowi zobowiązanie krótkoterminowe, zaś pozostała kwota stanowi zobowiązanie długoterminowe.

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

W okresie sprawozdawczym i na dzień bilansowy nie wystąpiły aktywa i pasywa dotyczące kontraktów długoterminowych.

**19. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania**

Wyszczególnienie	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
<b>A. Zobowiązania handlowe, w tym:</b>	<b>25 311 180,20</b>	<b>25 801 651,26</b>	<b>25 894 447,99</b>
- wobec jednostek powiązanych	516 088,69	10 295 462,22	10 295 462,22
- wobec jednostek pozostałych	24 795 091,51	15 506 189,04	15 598 985,77
<b>B. Razem pozostałe zobowiązania</b>	<b>787 210,82</b>	<b>898 556,94</b>	<b>664 714,74</b>
1. Zobowiązania publicznoprawne	124 357,61	365 092,32	66 769,98
- Podatek dochodowy od osób fizycznych	15 806,44	8 354,00	9 688,00
- ZUS	81 145,17	25 572,32	23 133,98
- VAT	0,00	331 166,00	1 150,00
- Inne	27 406,00	0,00	32 798,00
2. Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	106 720,25	597,93	597,93
3. Pozostałe zobowiązania	556 132,96	532 866,69	597 346,83

**Wiekowanie zobowiązań wg terminów zapadalności wg stanu na dzień 30.09.2020 roku**

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

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

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

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

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania handlowe	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania handlowe wobec jednostek powiązanych
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>25 311 180,20</b>	<b>24 795 091,51</b>	<b>516 088,69</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>24 967 838,45</b>	<b>24 451 749,76</b>	<b>516 088,69</b>
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	166 247,33	166 247,33	0,00
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	993 692,53	993 692,53	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	1 532 845,69	1 513 492,36	19 353,33
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	6 658 696,36	6 581 283,04	77 413,32
wymagalne w terminie pow. 3 lat	15 616 356,54	15 197 034,50	419 322,04
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>343 341,75</b>	<b>343 341,75</b>	<b>0,00</b>
przeterminowane do 3 miesięcy	60 952,01	60 952,01	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	12 710,82	12 710,82	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	241 794,46	241 794,46	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	27 884,46	27 884,46	0,00

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania publicznoprawne	Zobowiązania inne oraz zobowiązania tytułu wynagrodzeń
<b>Kwota ogółem, w tym:</b>	<b>124 357,61</b>	<b>662 853,21</b>
<b>B. Terminowe, w tym:</b>	<b>124 357,61</b>	<b>662 643,69</b>
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	60 050,99	4 579,84
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	5 788,16	9 863,68
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	5 788,16	546 885,65
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	23 152,64	39 454,72
wymagalne w terminie pow. 3 lat	29 577,66	61 859,80
<b>A. Przeterminowane, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>209,52</b>
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	209,52
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00

## 20. Rezerwy na zobowiązania i inne obciążenia

Zmiany w stanie rezerw przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019 roku	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na 30.09.2020 roku
Rezerwa na sprawy sporne	5 874 593,46	0,00	1 136 612,46	0,00	4 737 981,00
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	1 406 627,70	0,00	293 769,94	735 164,26	377 693,50
Rezerwa na infrastrukturę budynków mieszkalnych	750 000,00	0,00	750 000,00	0,00	0,00
Rezerwa na niezafakturowane koszty	200 000,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	30 400,00	0,00	0,00	30 400,00	0,00
Pozostałe rezerwy	37 601,58	0,00	37 601,58	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>8 299 222,74</b>	<b>0,00</b>	<b>2 417 983,98</b>	<b>765 564,26</b>	<b>5 115 674,50</b>

**21. Działalność w trakcie zaniechania.**

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zaniechała żadnej z prowadzonych działalności.

**22. Instrumenty finansowe.**

Spółka posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30 września 2020 roku	31 grudnia 2019 roku	30 września 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Pożyczki (krótkoterminowe)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki (długoterminowe)	4 870 998,93	10 951 633,58	4 870 998,93	10 951 633,58
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 627 905,72	1 522 449,90	4 627 905,72	1 522 449,90
Należności handlowe	844 073,67	1 326 782,93	844 073,67	1 326 782,93

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30 września 2020 roku	31 grudnia 2019 roku	30 września 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Oprocentowane kredyty długoterminowe	5 301 215,54	0,00	5 301 215,54	0,00
Oprocentowane kredyty krótkoterminowe	24 488 003,49	31 085 319,01	24 488 003,49	31 085 319,01
Pożyczki długoterminowe	889 820,23	861 027,84	889 820,23	861 027,84
Pożyczki krótkoterminowe	27 862,15	0,00	27 862,15	0,00
Zobowiązania handlowe	25 311 180,20	25 801 651,26	25 311 180,20	25 801 651,26

Poniżej przedstawiono pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku.

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki (krótkoterminowe)	0,00	0,00	0,00
Pożyczki (długoterminowe)	139 365,35	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,00	0,00	0,00
Należności handlowe	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Oprocentowane kredyty	0,00	379 452,63	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	6 654,54	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	0,00	0,00

**23. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.**

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym opisano w sprawozdaniu rocznym za rok 2019. W stosunku do opisanych tam celów i zasad zarządzania ryzykiem nie zaszły żadne zmiany.

**24. Zarządzanie kapitałem.**

Zarządzanie kapitałem odbywa się na poziomie Spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. .

**25. Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe.**

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

**26. Zobowiązania inwestycyjne.**

Zarówno na dzień 30 września 2020 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka nie posiadała zobowiązań do poniesienia z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

**27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.**

Transakcje z podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych. Poniższe zestawienie prezentuje transakcje za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 2020 roku.

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Koszty działalności operacyjnej	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
RUPES Sp. z o.o.	28 500,00	0,00	111 774,31	0,00
INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o	511 500,00	9 208,26	0,00	6 654,54
APARTMENTS INWESTYCJE	600,00	0,00	0,00	0,00
WĘGLIN RETAIL PARK Spółka z o.o.	600,00	0,00	0,00	0,00
INTERBUD-CONSTRUCTION SA	1 108 349,50	0,00	27 591,04	0,00
<b>Razem podmioty powiązane kapitałowo</b>	<b>1 649 549,50</b>	<b>9 208,26</b>	<b>139 365,35</b>	<b>6 654,54</b>

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek
RUPES Sp. z o.o.	23 493,00	516 088,69	3 346 772,59	0,00
INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o	22 571,14	0,00	0,00	917 682,38
INTERBUD-CONSTRUCTION SA	174 884,00	0,00	1 524 226,34	0,00
APARTMENTS INWESTYCJE	738,00	0,00	0,00	0,00
WĘGLIN RETAIL PARK Spółka z o.o.	738,00	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>222 424,14</b>	<b>516 088,69</b>	<b>4 870 998,93</b>	<b>917 682,38</b>

Poza wyżej wymienionymi Spółka nie przeprowadzała w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku innych transakcji z jednostkami powiązаныmi.

**27.1. Transakcje z udziałem Członków Zarządu.**

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku Spółka nie zawierała transakcji z członkami Zarządu.

**27.2. Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej.**

Wyszczególnienie	Za 9 miesięcy 2020 roku	Za 9 miesięcy 2019 roku
Zarząd	234 636,02	234 000,00
Rada Nadzorcza	108 000,00	108 018,19
Komitet Audytu	0,00	1 800,00
<b>Razem:</b>	<b>342 636,02</b>	<b>343 818,19</b>

**28. Emisja akcji.**

Spółka w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2020 roku oraz w całym 2019 roku nie dokonywała emisji akcji.

**29. Zysk na jedną akcję**

Poniższa tabela przedstawia kalkulację zysku na akcje w jednostce dominującej.

Wyszczególnienie	Za 9 miesięcy 2020 roku	Za 9 miesięcy 2019 roku
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	304 806,69	-1 650 584,90
Podstawowy/rozwodniony zysk na akcję	0,04	-0,24



### **30. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym**

Informacje o zdarzeniach następujących po dniu bilansowym zaprezentowano w części dotyczącej skonsolidowanego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN.

Sprawozdanie finansowe przedstawił Zarząd Interbud-Lublin SA

Lublin, dnia 30 listopada 2020 roku

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

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

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