



GRUPA KAPITAŁOWA INTERBUD-LUBLIN

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA I PÓŁROCZE 2025 ROKU
KOŃCZĄCE SIĘ DNIA 30 CZERWCA 2025 roku**

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

Lublin, dnia 26 września 2025 roku

Spis treści

1.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	4
2.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
3.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	6
4.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
5.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	9
II.	DODATKOWE INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	11
1.	Skład Grupy Kapitałowej.....	11
2.	Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania	12
3.	Data przygotowania i zatwierdzenia sprawozdania.....	12
4.	Wskazanie czynników i zdarzeń mających wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe	12
5.	Oświadczenie o kontynuacji działalności.....	12
7.	Istotne zasady (polityka) rachunkowości	14
8.	Obszary szacunku	14
9.	Sezonowość działalności	15
10.	Informacje dotyczące segmentów działalności	15
11.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	16
12.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	16
13.	Podatek dochodowy	16
14.	Wartości niematerialne.....	18
15.	Środki trwałe nieruchomości inwestycyjne	19
16.	Udziały i akcje	21
17.	Udzielone pożyczki długoterminowe	22
18.	Zapasy	22
19.	Należności.....	22
20.	Udzielone pożyczki krótkoterminowe	23
21.	Kapitał własny Grupy Kapitałowej.....	24
22.	Zobowiązania finansowe	24
22.1	Zobowiązania z tytułu leasingu	24
22.2.	Kredyty bankowe.....	25
22.3.	Pożyczki otrzymane długoterminowe	27
23.	Zobowiązania handlowe finansowe oraz pozostałe zobowiązania	28
24.	Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych	28
25.	Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	28
26.	Działalność zaniechana	29
27.	Połączenia jednostek gospodarczych.....	29
28.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	29
29.	Zarządzanie kapitałem	29
30.	Zobowiązania warunkowe	35
31.	Zobowiązania inwestycyjne.	35
32.	Instrumenty finansowe	35
33.	Pochodne instrumenty finansowe.....	36
34.	Struktura właścicielska i transakcje z kadrą zarządzającą	36
34.1.	Struktura właścicielska	38
32.2.	Koszty wynagrodzeń wyższej kadry kierowniczej jednostki dominującej i jednostek zależnych	38
35.	Sprawy sądowe.....	39
36.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	40
III.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ.....	42
1.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z WYNIKU	42
	ZYSK/STRATA NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ	42
2.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	43
3.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z SYTUACJI FINANSOWEJ	44
4.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	46
5.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	47
IV.	DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.	48
1.	Informacje ogólne	48

2.	Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.....	48
3.	Data sporządzenia i zatwierdzenia sprawozdania do publikacji.....	48
4.	Oświadczenie o kontynuacji działalności.....	48
5.	Istotne zasady rachunkowości	48
6.	Obszary szacunków.	48
7.	Sezonowość działalności.	48
8.	Informacje o inwestycjach w udziały i akcjach	48
9.	Zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki	49
10.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	49
11.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	49
12.	Podatek dochodowy	49
13.	Wartości niematerialne.....	50
14.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	52
15.	Nieruchomości inwestycyjne.....	53
16.	Należności krótkoterminowe	53
17.	Należności z tytułu pożyczek	54
18.	Zapasy	55
19.	Kredyty bankowe.....	56
20.	Pożyczki otrzymane.....	56
21.	Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	56
22.	Działalność w trakcie zaniechania	57
23.	Instrumenty finansowe	57
24.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	58
25.	Zarządzanie kapitałem.	61
26.	Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe.	61
27.	Zobowiązania inwestycyjne	61
28.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	61
29.	Transakcje z udziałem Członków Zarządu.	64
30.	Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej.	64
31.	Emisja akcji	64
32.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	64
33.	Sprawy sądowe	64

I. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU**

Wyszczególnienie	6 miesięcy zakończone 30.06.2025 roku	3 miesiące zakończone 30.06.2025 roku	6 miesięcy zakończone 30.06.2024 roku	3 miesiące zakończone 30.06.2024 roku
Działalność kontynuowana				
Przychody netto ze sprzedaży	3 752 051,66	189 057,50	1 382 594,73	324 700,13
Koszty działalności operacyjnej	1 917 475,40	3 471,90	1 044 017,13	374 653,52
Zysk/strata brutto ze sprzedaży	1 834 576,26	185 585,60	338 577,60	-49 953,39
Pozostałe przychody operacyjne	630,01	1,79	145 348,91	107 765,13
Koszty zarządu	1 729 335,47	1 026 765,64	1 837 101,06	1 035 432,81
Koszty sprzedaży	365 324,13	179 854,13	83 914,00	43 728,00
Pozostałe koszty operacyjne	333 903,02	39 926,85	510 667,97	491 036,92
Zysk/strata z działalności operacyjnej	-593 356,34	-1 060 959,22	-1 947 756,51	-1 512 385,98
Zysk/strata ze zbycia udziałów w jednostkach zależnych	0,00	0,00	804 824,50	37 448,80
Przychody finansowe	12 327,89	11 136,27	77 890,69	49 958,93
Koszty finansowe	302 434,23	200 014,51	187 428,60	117 943,87
Odpis wartości firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/strata przed opodatkowaniem	-883 462,68	-1 249 837,46	-1 252 469,92	-1 542 922,12
Podatek dochodowy	155 443,41	-12 324,20	-219 537,83	-2 633,86
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	-1 038 906,09	-1 237 513,26	-1 032 932,08	-1 540 288,26
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadające:	-1 038 906,09	-1 237 513,26	-1 032 932,08	-1 540 288,26
Właścicielom podmiotu dominującego	-894 793,51	-1 150 869,83	-815 656,07	-1 323 012,25
Udziałowcom niekontrolującym	-144 112,58	-86 643,44	-217 276,01	-217 276,01
Działalność niekontynuowana				
Zysk/strata netto z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/strata netto roku obrotowego	-1 038 906,09	-1 237 513,26	-1 032 932,08	-1 540 288,26
Właścicielom podmiotu dominującego	-894 793,51	-1 150 869,83	-815 656,07	-1 323 012,25
Udziałowcom niekontrolującym	-144 112,58	-86 643,44	-217 276,01	-217 276,01
Zysk/strata netto na jedną akcję	-0,09	-0,11	-0,10	-0,15
Zysk/strata na akcję z działalności kontynuowanej	-0,09	-0,11	-0,10	-0,15
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwodniony zysk/strata netto na jedną akcję	-0,09	-0,11	-0,10	-0,15
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	-0,09	-0,11	-0,10	-0,15
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00

2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	6 miesięcy zakończone 30.06.2025 roku	3 miesiące zakończone 30.06.2025 roku	6 miesięcy zakończone 30.06.2024 roku	3 miesiące zakończone 30.06.2024 roku
Zysk/strata netto roku obrotowego	-1 038 906,09	-1 237 513,26	-1 032 932,08	-1 540 288,26
Inne całkowite dochody podlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne całkowite dochody nie podlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-1 038 906,09	-1 237 513,26	-1 032 932,08	-1 540 288,26
Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem przypadające:	-1 038 906,09	-1 237 513,26	-1 032 932,08	-1 540 288,26
Właścicielom podmiotu dominującego	-894 793,51	-1 150 869,83	-1 032 932,08	-1 540 288,26
Udziałowcom niekontrolującym	-144 112,58	-86 643,44	0,00	0,00

3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.06.2024 roku
AKTYWA TRWAŁE	1 282 302,57	1 465 130,55	1 543 397,58
Rzeczowe aktywa trwałe	339 342,12	383 904,78	411 085,07
Wartości niematerialne	0,00	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
Nieruchomości inwestycyjne	242 611,84	242 611,84	242 611,84
Udziały i akcje	0,00	30 000,00	80 000,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	700 348,61	808 613,93	809 700,67
AKTYWA OBROTOWE	56 490 491,12	38 582 172,68	28 950 150,73
AKTYWA OBROTOWE INNE NIŻ AKTYWA PRZENACZONE DO SPRZEDAŻY	56 490 491,12	38 582 172,68	28 950 150,73
Zapasy	40 790 251,66	36 027 757,72	25 362 847,03
Należności handlowe	31 964,83	16 360,18	18 177,76
Należności z tytułu podatku dochodowego	27 212,00	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
Pozostałe należności	3 712 197,28	1 933 992,73	784 156,30
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	280 727,74	139 627,64	635 208,22
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 648 137,61	464 434,41	2 149 761,42
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	57 772 793,69	40 047 303,23	30 493 548,31

PASYWA	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.06.2024 roku
KAPITAŁ WŁASNY	13 282 788,08	11 816 694,17	13 738 502,61
KAPITAŁ WŁASNY PRZYPADAJĄCY JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ	14 546 469,82	12 941 263,33	14 730 603,12
Kapitał podstawowy	1 127 600,00	1 027 600,00	1 027 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	35 227 664,90	32 827 664,90	32 827 664,90
Zyski zatrzymane	-21 808 795,08	-20 914 001,57	-19 124 661,78
UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE	-1 263 681,74	-1 124 569,16	-992 100,51
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	44 490 005,61	28 230 609,06	16 755 045,70
Zobowiązania długoterminowe	19 971 232,39	3 462 145,64	4 866 408,05
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	94 949,07	120 075,10	145 069,69
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	19 838 196,64	3 288 645,94	4 663 657,02
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	38 086,68	53 424,60	57 681,34
Zobowiązania krótkoterminowe	24 518 773,22	24 768 463,42	11 888 637,65
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	24 518 773,22	24 768 463,42	11 888 637,65
Zobowiązania handlowe	3 461 536,02	9 874 623,76	3 049 493,76
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	49 103,43	46 923,74	43 812,44
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	4 841 721,39	1 500 000,00	0,00
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	11 249 402,73	8 244 924,87	3 810 872,84
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	81 458,16	81 458,16	71 216,47
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	4 835 551,49	5 020 532,89	4 913 242,14
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
SUMA PASYWÓW	57 772 793,69	40 047 303,23	30 493 548,31

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	6 miesięcy zakończone 30.06.2025 roku	3 miesiące zakończone 30.06.2025 roku	6 miesięcy zakończone 30.06.2024 roku	3 miesiące zakończone 30.06.2024 roku
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-10 623 816,41	-3 734 074,48	-8 440 641,43	-3 894 612,69
Zysk przed opodatkowaniem	-883 462,68	-1 249 837,47	-1 170 560,75	-1 461 012,96
Korekty	-9 650 625,73	-2 484 237,01	-7 270 080,68	-2 433 599,74
Amortyzacja	44 562,66	22 281,33	77 982,73	44 190,06
Odpis wartości firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki	190 977,74	188 857,76	111 973,95	101 368,84
Wynik z działalności inwestycyjnej	94 358,88	1 119,81	-841 032,36	-37 448,87
Zmiana stanu rezerw	-184 981,40	-136 728,84	-47 940,00	-46 440,00
Zmiana stanu zapasów	-4 593 124,52	-3 508 522,00	-7 587 675,61	-2 932 872,04
Zmiana stanu należności	-1 793 809,20	-953 887,06	-1 916 040,55	-681 978,28
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-3 408 609,89	1 902 641,99	2 932 651,16	1 119 580,55
Inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00
Zapłacony podatek dochodowy (zwrot), zaliczony do działalności operacyjnej	-89 728,00	0,00	0,00	0,00
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-200 000,00	-200 000,00	274 268,29	85 000,00
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	69 268,29	0,00
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00	25 000,00	5 000,00
Splata udzielonych pożyczek	0,00	0,00	180 000,00	80 000,00
Odsetki	50 000,00	50 000,00	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	0,00	0,00
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	0,00	0,00	0,00	0,00
Udzielenie pożyczek	-250 000,00	-250 000,00	0,00	0,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	22 007 519,61	14 062 424,42	9 283 440,19	442 009,25
Wpływy z wydania akcji	2 505 000,00	2 500 000,00	4 895 000,00	5 000,00
Kredyty i pożyczki udzielone	8 000 000,00	0,00	4 580 000,00	500 000,00
Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli	11 647 100,00	11 647 100,00	0,00	0,00
Splaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-22 946,34	-11 565,96	-138 692,60	-10 548,72
Odsetki zapłacone	-121 634,05	-73 109,62	-52 867,21	-52 442,03
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed wpływem różnic kursowych)	11 183 703,20	10 128 349,94	1 117 067,05	-3 367 603,44
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	11 183 703,20	10 128 349,94	1 117 067,05	-3 367 603,44
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	464 434,41	1 519 787,67	1 032 694,37	5 517 364,86
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	11 648 137,61	11 648 137,61	2 149 761,42	2 149 761,42

5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2024 roku	701 600,00	28 263 664,90	-18 309 005,71	10 656 259,19	0,00	10 656 259,19
Zmiany kapitału własnego	326 000,00	4 564 000,00	-815 656,07	4 074 343,93	-217 276,01	3 857 067,92
Podwyższenie kapitału	326 000,00	4 564 000,00	0,00	4 890 000,00		4 890 000,00
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	-815 656,07	-815 656,07	-217 276,01	-1 032 932,08
Wynik netto za okres zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku	0,00	0,00	-815 656,07	-815 656,07	-217 276,01	-1 032 932,08
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeniesienie wyniku roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany w Grupie Kapitałowej	0,00	0,00	0,00	0,00	-774 824,50	-774 824,50
Stan na dzień 30 czerwca 2024 roku	1 027 600,00	32 827 664,90	-19 124 661,78	14 730 603,12	-992 100,51	13 738 502,60

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2024 roku	701 600,00	28 263 664,90	-18 309 005,71	10 656 259,19	0,00	10 656 259,19
Zmiany kapitału własnego	326 000,00	4 564 000,00	-2 604 995,86	2 285 004,14	-1 124 569,17	1 160 434,97
Podwyższenie kapitału	326 000,00	4 564 000,00	0,00	4 890 000,00	0,00	4 890 000,00
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	-2 604 995,86	-2 604 995,86	-382 193,47	-2 987 189,33
Wynik netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku	0,00	0,00	-2 604 995,86	-2 604 995,86	-382 193,47	-2 987 189,33
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeniesienie wyniku roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany w Grupie Kapitałowej	0,00	0,00	0,00	0,00	-742 375,70	-742 375,70
Stan na dzień 31 grudnia 2024 roku	1 027 600,00	32 827 664,90	-20 914 001,57	12 941 263,33	-1 124 569,16	11 816 694,17

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2025 roku	1 027 600,00	32 827 664,90	-20 914 001,57	12 941 263,33	-1 124 569,16	11 816 694,17
Zmiany kapitału własnego	100 000,00	2 400 000,00	-894 793,51	1 605 206,49	-139 112,58	1 466 093,91
Podwyższenie kapitału	100 000,00	2 400 000,00	0,00	2 500 000,00	0,00	2 500 000,00
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	-894 793,51	-894 793,51	-144 112,58	-1 038 906,09
Wynik netto za rok zakończony dnia 31 czerwca 2025 roku	0,00	0,00	-894 793,51	-894 793,51	-144 112,58	-1 038 906,09
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeniesienie wyniku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany w Grupie Kapitałowej	0,00	0,00	0,00	0,00	5 000,00	5 000,00
Stan na dzień 30 czerwca 2025 roku	1 127 600,00	35 227 664,90	-21 808 795,08	14 546 469,82	-1 263 681,74	13 282 788,08

II. DODATKOWE INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

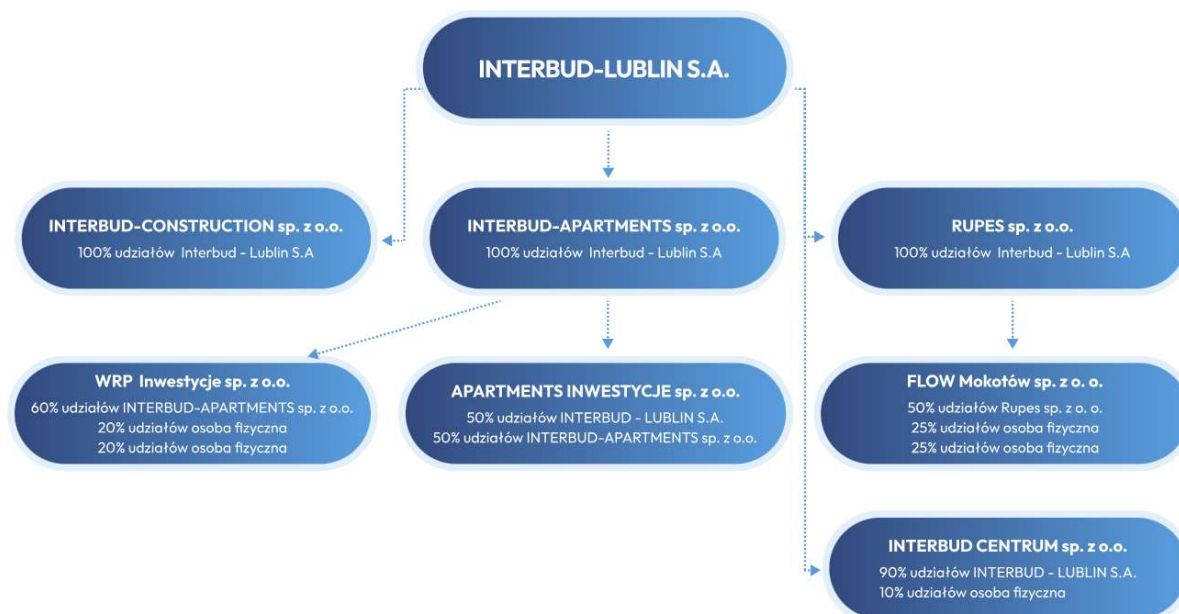
1. Skład Grupy Kapitałowej

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

- 1) **RUPES Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Lublinie przejęta przez Emitenta w dniu 14 maja 2012 roku. Przedmiotem jej działalności jest budowa budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Kapitał zakładowy spółki wynosi 950.000,00 zł.
- 2) **INTERBUD-APARTMENTS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Lublinie, której przedmiotem działalności jest działalność deweloperska. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.305.000,00 zł
- 3) **INTERBUD-CONSTRUCTION Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Lublinie, której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 4.243.750,00zł.
- 4) **Apartments Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Lublinie, utworzona na mocy aktu notarialnego w dniu 24 lipca 2020 roku. Właścicielami Spółki są w równych kwotach Interbud - Apartments Sp. z o. o. oraz Interbud Lublin S.A. Przedmiotem działalności jest przede wszystkim wynajem i zarządzanie nieruchomościami. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.000,00 zł.
- 5) **WRP Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Lublinie, utworzona w dniu 30 lipca 2020 roku. Właścicielami Spółki są Interbud Apartments Sp. z o.o. (60% udziałów) oraz osoby fizyczne (40% udziałów). Przedmiotem działalności Spółki jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50.000,00 zł.
- 6) **Interbud Centrum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Lublinie, utworzona na mocy aktu notarialnego w dniu 24 czerwca 2024 roku przez Interbud Lublin S.A. oraz osobę fizyczną. Założyciele posiadają odpowiednio w 90% i 10% udziałów w kapitale Spółki. Przedmiotem działalności Spółki jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 zł.
- 7) **Flow Mokotów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Lublinie, utworzona na mocy aktu notarialnego w dniu 17 lutego 2025 roku przez Rupes Sp. z o.o. oraz osoby fizyczne. Założyciele posiadają odpowiednio 50% i 50% udziałów w kapitale Spółki. Przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Kapitał zakładowy spółki wynosi 10 000 zł.

Nazwa spółki	Udział bezpośredni i pośredni w kapitale podstawowym na dzień 31.03.2025 roku	Zależność od jednostki dominującej
RUPES Sp. z o.o.	100,00%	bezpośrednio
INTERBUD-APARTMENTS Spółka z o. o.	100,00%	bezpośrednio
INTERBUD-CONSTRUCTION Spółka z o. o.	100,00%	bezpośrednio
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	100,00%	bezpośrednio
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	60,00%	pośrednio
Interbud Centrum Spółka z o.o.	90,00%	bezpośrednio
Flow Mokotów Spółka z o.o.	50,00%	pośrednio

Wszystkie jednostki zależne wchodzą w skład Grupy Kapitałowej i konsolidowane są metodą konsolidacji pełnej. Zależności zachodzące pomiędzy podmiotami tworzącymi Grupę Kapitałową przedstawia poniższy rysunek.



2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania

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 2024 roku.

3. Data przygotowania i zatwierdzenia sprawozdania

Sprawozdanie zostało sporządzone i przedstawione do zatwierdzenia Zarządowi Jednostki dominującej w dniu 26 września 2025 roku. Zarząd zatwierdził niniejsze sprawozdanie w dniu 26 września 2025 roku.

Niniejsze skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

4. Wskazanie czynników i zdarzeń mających wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Sytuacja związana z inwazją Federacji Rosyjskiej na Ukrainę.

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku inwazja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę jest czynnikiem istotnie destabilizującym sytuację społeczną i gospodarczą w Polsce. Wojna może wywierać wpływ na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wszystkie inwestycje Grupy Kapitałowej postępują zgodnie z planem. Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych planów. W ocenie Zarządu jednostki dominującej zdarzenia te jednak pozostają bez wpływu na sytuację Grupy Kapitałowej i nie wymagają dodatkowych ujawnień w niniejszym sprawozdaniu.

Sytuacja związana ze wzrostem inflacji i stóp procentowych.

Zarząd jednostki dominującej nie identyfikuje znaczącego wpływu zmian inflacji i stóp procentowych na sytuację Grupy Kapitałowej.

5. Oświadczenie o kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2025 roku zostało sporządzone przy założeniu, iż zarówno jednostka dominująca, jak i cała Grupa Kapitałowa będzie kontynuowała działalność w dającej przewidzieć się przyszłości, obejmującej okres co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Informacja o realizacji postanowień układowych.

W dniu 4 listopada 2024 roku Interbud Lublin S.A. dokonała spłaty ostatniej raty układowej, wykonując tym samym regulację wszystkich zobowiązań układowych.

W związku z powyższym Spółka złożyła do sądu wniosek o wydanie postanowienia o wykonaniu układu.

W dniu 16 grudnia 2024 roku Spółka otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego Lublin-Wschód z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych wydane w dniu 10 grudnia 2024 r., w którym Sąd stwierdził wykonanie układu zawartego z wierzycielami, zatwierdzonego postanowieniem z dnia 14 listopada 2019 roku.

W otrzymanym postanowieniu Sąd stwierdził ponadto, że w czasie realizacji układu do nadzorczy wykonania układu nie wpłynęły informacje od wierzycieli o nierealizowaniu układu lub opóźnieniach w terminach spłat wobec czego w ocenie Sądu nie budzą one wątpliwości co do faktycznej realizacji układu, co skutkuje przyjęciem, iż układ został wykonany w całości. Postanowienie o wykonaniu układu stało się prawomocne 24 grudnia 2024 r.

Informacja o planowanych inwestycjach

W ramach prowadzonej działalności w najbliższych latach Grupa Kapitałowa zamierza koncentrować się na działalności deweloperskiej i uruchamiać kolejne projekty inwestycyjne. Grupa zamierza realizować wszystkie inwestycje na terenie Polski i w najbliższym czasie nie planuje ekspansji na rynki zagraniczne.

Interbud Construction Sp. z o.o. rozpoczęła w 2023 roku realizację projektu Osiedle Lotników etap 3. przy ul. Doświadczalnej w Lublinie. Inwestycja składa się z jednego budynku wielorodzinnego, na który w październiku 2023 r. spółka otrzymała ostateczne pozwolenie na budowę. Projekt zakłada wybudowanie 35 lokali mieszkalnych (1548 m² PUM) i 2 lokali usługowych (339m² PUU). Spółka po dacie bilansowej, tj. z dniem 29 sierpnia 2025 r. uzyskała pozwolenie na użytkowanie nieruchomości, co pozwoli dokonywać przenoszenia własności lokali mieszkalnych i usługowych na docelowych kupujących. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania spółka posiada podpisane umowy deweloperskie i przedwstępne na wszystkie lokale mieszkalne i usługowe.

Apartments Inwestycje Sp. z o.o. posiadała zakupione nieruchomości na realizację projektu deweloperskiego „Osiedle Lotników” etap 4 w Lublinie. Pozwolenie na budowę zostało wydane w dniu 13.01.2025 r. Projekt zakładał wybudowanie 48 lokali mieszkalnych (ponad 2290 m² PUM). Spółka dokonała sprzedaży tej inwestycji do podmiotu trzeciego, transakcja została przeprowadzona w styczniu 2025 r.

WRP Inwestycje Sp. z o.o. przygotowuje projekt o nazwie „Zielony Felin” zakładający w pierwszym etapie budowę 2 budynków wielorodzinnych, w ramach których powstaną około 143 lokale mieszkalne (ponad 6200m² PUM) (etap 1). Projekt zakłada co najmniej 6 etapów, w ramach których powinno powstać 10 budynków wielorodzinnych o łącznej liczbie ponad 650 mieszkań. Spółka WRP Inwestycje z końcem lipca 2024 r. złożyła wniosek o pozwolenie na budowę i uzyskała go w dniu 23 stycznia 2025 r. W dniu 14.02.2025 r. pozwolenie na budowę otrzymało status ostatecznego. Spółka w miesiącu czerwcu rozpoczęła proces budowlany. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania spółka ma zakończony 2 etap (z 9 założonych) realizacji budowy zgodnie z przyjętym projektem informacyjnym dla niniejszej inwestycji. Projekt w etapie 1 i 2 będzie realizowany przez WRP Inwestycje Sp. z o.o., pozostałe etapy będą realizowane przez Interbud Construction Sp. z o.o.. WRP Inwestycje Sp. z o.o. posiada zabezpieczone 100% nieruchomości pod realizację etapu 1. i ponad 95% dla etapu 2. Do pozostałych etapów Spółki WRP Inwestycje i Interbud Construction posiadają zabezpieczone ponad 68% gruntów. Realizacja etapu 2. rozpocznie się z początkiem 2026 roku. Etap 3. i 4. spółka planuje rozpocząć z końcem 2026 r., a etap 5. i 6. na przełomie 2027 i 2028 roku.

Rupes Sp. z o.o. przygotowuje projekt deweloperski w Warszawie. Spółka złożyła wniosek o pozwolenie na budowę i zakłada uzyskać ostateczne pozwolenie na budowę na przełomie III i IV kwartału 2025 roku. Proces budowlany rozpocznie się w IV kwartale 2025 r. W ramach projektu planowane jest 19 lokali mieszkalnych (ponad 1160 m² PUM). Rupes dokonała zakupu nieruchomości z dniem 31.12.2024 r. Rupes założyła na potrzeby realizacji inwestycji podmiot Flow Mokotów sp. z o.o. do której to została sprzedana nieruchomość pod realizację projektu. Rupes posiada 50% udziałów we Flow Mokotów Sp. z o.o. pozostałą część posiadają inwestorzy prywatni, którzy zobowiązali się dostarczyć środki finansowe na potrzeby realizacji planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego.

W dniu 1 sierpnia 2025r. dla Interbud - Lublin S.A. zostało wydane pozwolenie na budowę projektu deweloperskiego budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Relaksowej w Lublinie, pozwolenie nie jest jeszcze ostateczne. W ramach inwestycji powinno powstać ok. 58 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni (PUM) ponad 2397m². Przychody i koszty z tego projektu Spółka zakłada rozpoznać na przełomie 2027 roku.

Interbud Centrum Sp. z o.o. podpisała umowę przedwstępną zakupu nieruchomości w Łodzi. W dniu 8 sierpnia 2025r. zostało wydane pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze z wbudowanym garażem wraz z infrastrukturą techniczną na nieruchomości położonej przy ul. Pomorskiej 9 w Łodzi. Według przygotowanej dokumentacji budowlanej spółka zakłada zrealizować budowę Inwestycji o nazwie handlowej Przy Placu Wolności by BBBHouse, w ramach której planowane jest 55 lokali mieszkalnych o planowanej powierzchni 2238m² PUM i lokal usługowy o powierzchni 189m² PUU. Zakup nieruchomości będzie finansowany przez udziałowców spółki w postaci pożyczki i nastąpi po uzyskaniu przez inwestora ostatecznego pozwolenia na budowę. Proces budowlany spółka planuje rozpocząć w IV kwartale 2025 r. Przychody i koszty z realizacji niniejszej inwestycji spółka zakłada rozpoznać w 2027 roku.

W roku 2025 Grupa Kapitałowa planuje złożyć także dokumentację do pozwolenia na budowę dla kolejnej inwestycji w Lublinie, dla której posiada już zabezpieczone nieruchomości i w ramach której zamierza wybudować budynek wielorodzinny o łącznej powierzchni (PUM i PUU) ok. 3700m² w dzielnicy Kalinowszczyzna. Uzyskanie pozwolenia na budowę dla tej nieruchomości jest przewidywane w I półroczu 2026 r. Rozpoznanie przychodów i kosztów nastąpiłoby do końca 2028 r.

Poza rynkiem Lubelskim i Warszawskim Grupa Kapitałowa planuje w drugim półroczu 2025 uzyskać pozwolenie na budowę dla inwestycji planowanej w Olsztynie, z której rozpoznanie przychodów nastąpi na przełomie lat 2027/2028. W dniu 27 sierpnia 2025 r., Spółka zależna Interbud Silesia Sp. z o.o. (emitent posiada 60% udziałów) zawarła przedwstępną umowę zakupu nieruchomości gruntowych w Katowicach o łącznej powierzchni ok. 3,9 ha za cenę 10 mln zł netto. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta m.in. po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę budynków o powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM) w przedziale 11.000m² do 13.000m², nie później niż do dnia 27 sierpnia 2026r. Spółka zakłada realizację inwestycji w Katowicach przeprowadzić w etapach i rozpoznanie przychodów z omawianej inwestycji nastąpiłoby w latach 2028-2030.

Działania Zarządów Grupy Kapitałowej są skoncentrowane na zapewnieniu po roku 2025 stałych regularnych przychodów z działalności deweloperskiej potwierdzających możliwość kontynuacji działalności całej Grupy. Grupa przez swoje bieżące działania zapewnia bank ziemi oraz dokumentację budowlaną umożliwiającą realizację przyjętych założeń.

6. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

W związku z faktem pozyskania finansowania zewnętrznego służącego finansowaniu wyrobów gotowych, Spółki tworzące Grupę Kapitałową aktywują koszty finansowania zewnętrznego, zgodnie z postanowieniami MSR 23. W dotychczasowej działalności Spółki tworzące Grupę Kapitałową nie korzystały z finansowania zewnętrznego, spełniającego wymagania wskazanego MSR.

W II kwartale 2025 roku jednostka dominująca zaciągnęła zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji. Zobowiązania z tego tytułu zostały wycenione w skorygowanej cenie nabycia.

7. Obszary szacunku

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

Rezerwy

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

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

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

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

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

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest ustalana z wykorzystaniem usług rzeczoznawcy i odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Wycena rzeczoznawcy odnosi się wyłącznie do dokonania odpisu aktualizującego poniżej ceny nabycia (lub w latach poprzednich) kosztu wytworzenia. Strata wynikająca ze zmiany wartości wpływa na 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 czerwca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku stosowane przez Grupę Kapitałową stawki amortyzacji odzwierciedlały okres ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego

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

Wycena zapasów

Grupa Kapitałowa dokonuje bilansowej wyceny zapasów na podstawie analizy cen sprzedaży możliwych do uzyskania w odniesieniu do wyprodukowanych wyrobów gotowych. W sytuacji ceny sprzedaży kształtującej się poniżej kosztu wytworzenia dokonuje odpisu aktualizującego w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych

Odpis aktualizujący wartość zapasów tworzy się również na grunty, które w ramach realizacji projektów deweloperskich wymagają wydzielenia pod drogi publiczne i wraz z wydaniem decyzji podziałowej przechodzą z mocy prawa na własność jednostki samorządu terytorialnego. W momencie przyznania odszkodowania w uzgodnionej z organem wysokości następuje odwrócenie odpisu i ujmowane jest w pozostałe przychody operacyjne.

W zakresie produkcji w toku Grupa Kapitałowa określa koszty konieczne do zakończenia produkcji wyrobów i porównuje do ceny sprzedaży możliwej do uzyskania. W przypadku ceny sprzedaży poniżej tak ustalonego kosztu wytworzenia Grupa dokonuje odpisu aktualizującego.

8. Sezonowość działalności

Sezonowość ma znaczący wpływ na czas i terminowość robót budowlanych. Wieloletnie doświadczenie organizacyjne przedsiębiorstwa i umiejętności pracowników pozwalają jednak do minimum ograniczyć wpływ sezonowości na postęp prac. Dodatkowym atutem w tym zakresie jest coraz lepsza jakość materiałów budowlanych.

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	Sprzedaż nieruchomości	Zarządzanie nieruchomościami i inne usługi
Interbud-Lublin SA	TAK	TAK	
Interbud-Construction Sp. z o.o.	TAK		
Interbud-Apartments Sp. z o.o.	TAK		
Rupes Sp. z o.o.	TAK	TAK	TAK
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	TAK		
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	TAK		
Interbud Centrum Spółka z o.o.	TAK		
Flow Mokotów Spółka z o.o.	TAK		

Podstawowy zakres działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin skupia się wokół branży deweloperskiej. W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku żadna ze spółek Grupy nie prowadziła działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego.

Wyniki za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku oraz za okres od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 30 czerwca 2024 roku przedstawia poniża tabela:

Segment	Deweloperski		Pozostałe	
Za okres	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2024-30.06.2024
Przychody ze sprzedaży	0,00	255 192,60	97 518,36	14 392,00
Koszty wytworzenia	0,00	176 374,82	17 674,97	0,00
Wynik segmentu	0,00	78 817,78	79 843,39	14 392,00

Segment	Sprzedaż towarów		Razem	
Za okres	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2024-30.06.2024

Segment	Deweloperski		Pozostałe	
Przychody ze sprzedaży	3 654 533,30	1 113 010,13	3 752 051,66	1 382 594,73
Koszty wytworzenia	1 899 800,43	867 642,31	1 917 475,40	1 044 017,13
Wynik segmentu	1 754 732,87	245 367,82	1 834 576,26	338 577,60

10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują następujące pozycje:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.06.2024 roku
Gotówka w kasie i na rachunkach bieżących	11 615 976,61	91 152,34	1 497 095,70
Lokaty krótkoterminowe i środki zastrzeżone	32 161,00	373 282,07	652 665,72
-w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	54 510,10	401 714,69	109 819,81
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	11 648 137,61	464 434,41	2 149 761,42

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

Środki pieniężne w rachunku przepływów pieniężnych wykazuje się w wartości nominalnej. Do środków pieniężnych zaliczane są również środki na deweloperskich rachunkach powierniczych.

Interbud-Construction Spółka z o.o. posiada niewykorzystany limit kredytowy w wysokości 400 000,00 zł. Poza wskazaną Spółką, inne podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nie posiadają 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 wypłaty

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku jednostka dominująca, jak i spółki zależne nie wypłacały, jak również nie deklarowały dywidend.

12. Podatek dochodowy

Zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce stawka podatkowa obowiązująca w latach 2025 i 2024 wynosi 19%. Poniższa tabela przedstawia tytuły składające się na kwoty podatku dochodowego, zaprezentowane w sprawozdaniu z wyniku.

Wyszczególnienie	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
Podatek dochodowy bieżący	62 516,00	0,00
Podatek odroczony	92 927,41	-219 537,83
Razem	155 443,41	-219 537,83

Spółka Apartments Inwestycje Sp. z o.o. ustaliła za II kwartały 2025 roku podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 62 516,00 zł. W pozostałych Spółkach tworzących Grupę Kapitałową nie wystąpiły okoliczności powodujące konieczność naliczenia podatku dochodowego od osób prawnych.

Zaprezentowany w tabeli podatek dochodowy wynika ze zmian w podatku odroczonym, zgodnie z tabelami zamieszczonymi poniżej:

Zmiany w I półroczu 2025 roku

Wyszczególnienie	30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	Zmiana 01.01.2025-30.06.2025 roku
Aktywa na odroczony podatek	700 348,61	808 613,92	108 265,33
Rezerwa na podatek odroczony	38 086,68	53 424,60	-15 337,92
Razem podatek odroczony			92 927,42
Podatek bieżący			62 516,00
Razem podatek dochodowy			155 443,42

Zmiany w I półroczu 2024 roku

Wyszczególnienie	30 czerwca 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	Zmiana 01.01.2024-30.06.2024 roku
Aktywa na odroczony podatek	809 700,67	551 517,79	-258 182,88
Rezerwa na podatek odroczony	57 681,34	19 036,30	38 645,04
Razem podatek odroczony			-219 537,84
Podatek bieżący			0,00
Razem podatek dochodowy			-219 537,84

Poniższa tabela przedstawia tytuły aktywów i rezerw na podatek odroczony na dzień 30.06.2025 roku i na dzień 30.06.2024 roku:

Zmiany w I półroczu 2025 roku

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 30.06.2025 roku	Podatek odroczony na 30.06.2025 roku
Aktywa na odroczony podatek	3 630 929,60	700 348,61
Rezerwa na świadczenia pracownicze	81 458,21	15 477,06
Rezerwy na zobowiązania	92 097,09	17 499,92
Naliczone odsetki od pożyczek	208 645,94	39 642,16
Zobowiązania z tytułu leasingu	144 052,50	27 369,97
Zapasy	3 104 675,86	589 888,43
Wycena obligacji	55 110,92	10 471,07
Rezerwy na odroczony podatek	200 456,02	38 086,68
Środki trwałe w leasingu	30 727,69	5 838,27
Naliczone odsetki od pożyczek	169 728,33	32 248,41

Zmiany w I półroczu 2024 roku

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 30.06.2024 roku	Podatek odroczony na 30.06.2024 roku
Aktywa na odroczony podatek	4 261 572,53	809 700,66
Rezerwa na badanie sprawozdania	0,00	0,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	71 216,47	13 531,15
Rezerwy na zobowiązania	281 761,91	53 537,00
Odpisy aktualizujące aktywa	19 320,00	3 671,00
Zobowiązania z tytułu leasingu	188 882,13	35 887,62
Naliczone odsetki od pożyczek zewnętrznych	83 657,02	15 894,44
Zapasy	3 616 733,98	687 179,45
Rezerwy na odroczony podatek	303 584,90	57 681,34
Środki trwałe w leasingu	233 376,68	44 341,78
Naliczone odsetki od pożyczek	70 208,22	13 339,56

13. Wartości niematerialne

Informacje o zmianach w stanie wartości niematerialnych w I półroczu 2024 roku, w całym 2024 roku oraz w I półroczu 2025 roku przedstawiają poniższe tabele:

1 stycznia 2024 roku - 30 czerwca 2024 roku

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na dzień 01.01.2024 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup			0,00		0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja			0,00		0,00
4	Stan na dzień 30.06.2024 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Umorzenie						
5	Stan na dzień 01.01.2024 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	amortyzacja za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00		0,00
8	Stan na dzień 30.06.2024 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na dzień 01.01.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na dzień 30.06.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Stan na dzień 01.01.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 30.06.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

1 stycznia 2024 roku - 31 grudnia 2024 roku

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na 01.01.2024 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup			0,00		0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja			0,00		0,00
4	Stan na dzień 31.12.2024 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Umorzenie						
5	Stan na 01.01.2024 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	amortyzacja za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na dzień 31.12.2024 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na 01.01.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na dzień 31.12.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Stan na 01.01.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 31.12.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

1 stycznia 2025 roku - 30 czerwca 2025 roku

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup			0,00		0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja			0,00		0,00
4	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Umorzenie						
5	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	amortyzacja za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00		0,00
8	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

14. Środki trwałe nieruchomości inwestycyjne

Informacje o zmianach w stanie środków trwałych i środków trwałych w budowie w I półroczu 2024 roku, w całym 2024 roku oraz w I półroczu 2025 roku przedstawiają poniższe tabele:

1 stycznia 2024 roku - 30 czerwca 2024 roku

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na dzień 01.01.2024 roku	0,00	232 331,95	74 501,75	658 665,35	62 392,74	0,00	1 027 891,79
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	249 288,63	0,00	0,00	249 288,63
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	249 288,63	0,00	0,00	249 288,63
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	165 300,43	0,00	0,00	165 300,43
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	165 300,43	0,00	0,00	165 300,43
-	przyjęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na dzień 30.06.2024 roku	0,00	232 331,95	74 501,75	742 653,55	62 392,74	0,00	1 111 879,99
Umorzenie								
5	Stan na dzień 01.01.2024 roku	0,00	63 891,30	74 501,75	559 876,16	56 782,98	0,00	755 052,19
6	Zwiększenia:	0,00	11 616,60	0,00	65 244,19	1 121,94	0,00	77 982,73
-	amortyzacja za okres	0,00	11 616,60	0,00	65 244,19	1 121,94	0,00	77 982,73
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	132 240,00	0,00	0,00	132 240,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	132 240,00	0,00	0,00	132 240,00
8	Stan na dzień 30.06.2024 roku	0,00	75 507,90	74 501,75	492 880,35	57 904,92	0,00	700 794,92

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na dzień 01.01.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 30.06.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto								
13	Stan na dzień 01.01.2024 roku	0,00	168 440,65	0,00	98 789,19	5 609,76	0,00	272 839,60
14	Stan na dzień 30.06.2024 roku	0,00	156 824,05	0,00	249 773,20	4 487,82	0,00	411 085,07

1 stycznia 2024 roku - 31 grudnia 2024 roku

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na dzień 01.01.2024 roku	0,00	232 331,95	74 501,75	658 665,35	62 392,74	0,00	1 027 891,79
2	Zwiększenia:	0,00	33 779,02	0,00	249 288,63	0,00	0,00	283 067,65
-	Zakup	0,00	33 779,02	0,00	249 288,63	0,00	0,00	283 067,65
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	165 300,43	0,00	0,00	165 300,43
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	165 300,43	0,00	0,00	165 300,43
-	przyjęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2024 roku	0,00	266 110,97	74 501,75	742 653,55	62 392,74	0,00	1 145 659,01
Umorzenie `								
5	Stan na dzień 01.01.2024 roku	0,00	63 891,30	74 501,75	559 876,16	56 782,98	0,00	755 052,19
6	Zwiększenia:	0,00	23 233,20	0,00	113 464,94	2 243,90	0,00	138 942,04
-	amortyzacja za okres	0,00	23 233,20	0,00	113 464,94	2 243,90	0,00	138 942,04
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	132 240,00	0,00	0,00	132 240,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	132 240,00	0,00	0,00	132 240,00
-	przekwalifikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2024 roku	0,00	87 124,50	74 501,75	541 101,10	59 026,88	0,00	761 754,23
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na dzień 01.01.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto								
13	Stan na dzień 01.01.2024 roku	0,00	168 440,65	0,00	98 789,19	5 609,76	0,00	272 839,60
14	Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2024 roku	0,00	178 986,47	0,00	201 552,45	3 365,86	0,00	383 904,78

1 stycznia 2025 roku - 30 czerwca 2025 roku

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	266 110,97	74 501,75	414 725,62	62 392,74	0,00	817 731,08
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przyjęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	266 110,97	74 501,75	414 725,62	62 392,74	0,00	817 731,08
Umorzenie								
5	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	87 124,50	74 501,75	213 173,17	59 026,88	0,00	433 826,30
6	Zwiększenia:	0,00	11 616,60	0,00	31 824,12	1 121,94	0,00	44 562,66
-	amortyzacja za okres	0,00	11 616,60	0,00	31 824,12	1 121,94	0,00	44 562,66
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	98 741,10	74 501,75	244 997,29	60 148,82	0,00	478 388,96
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto								
13	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	178 986,47	0,00	201 552,45	3 365,86	0,00	383 904,78
14	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	167 369,87	0,00	169 728,33	2 243,92	0,00	339 342,12

Informacje o zmianie stanu wartości nieruchomości inwestycyjnych

Zmiany w stanie nieruchomości inwestycyjnych przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.06.2024 roku
Stan na początek okresu	242 611,84	242 611,84	242 611,84
Odpis aktualizujący nieruchomości inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
Przekwalifikowanie nieruchomości na zapasy	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	242 611,84	242 611,84	242 611,84

15. Udziały i akcje

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa Kapitałowa posiada akcje w następujących podmiotach:

Wyszczególnienie	Wartość inwestycji brutto	Odpis aktualizujący	Wartość inwestycji netto
Lubelski Rynek Hurtowy S.A.	30 000,00	30 000,00	0,00
Razem akcje w pozostałych jednostkach	30 000,00	30 000,00	0,00

Na dzień kończący 2024 rok Grupa Kapitałowa posiadała udziały i akcje w następujących podmiotach:

Wyszczególnienie	Wartość inwestycji brutto	Odpis aktualizujący	Wartość inwestycji netto
Lubelski Rynek Hurtowy S.A.	30 000,00	0,00	30 000,00
Razem akcje w pozostałych jednostkach	30 000,00	0,00	30 000,00

W I półroczu 2025 roku dokonano aktualizacji wartości tych akcji w związku ze stwierdzeniem utraty ich wartości.

16. Udzielone pożyczki długoterminowe

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN nie posiadała długoterminowych należności z tytułu udzielenia pożyczek.

17. Zapasy

Na pozycje zapasów, zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym składają się następujące tytuły:

Zapasy	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.06.2024 roku
Produkcja w toku	25 336 684,13	12 474 126,01	8 244 446,33
Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
Towary	15 453 567,53	23 553 631,71	17 118 400,70
– działki pod planowaną produkcję deweloperską	12 340 754,35	18 926 533,95	12 029 423,88
– działki przeznaczone do sprzedaży w Grupie Kapitałowej	1 042 559,26	1 042 559,26	1 042 559,26
– działki przeznaczone do sprzedaży na zewnątrz	2 070 253,92	3 584 538,50	4 046 417,56
RAZEM	40 790 251,66	36 027 757,72	25 362 847,03

W poniższej tabeli zaprezentowano zmiany w stanie odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Odpisy aktualizujące zapasy	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.06.2024 roku
Stan początkowy	0,00	0,00	0,00
Utworzenie odpisu	290 767,13	0,00	0,00
Wykorzystanie odpisu	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie odpisu	0,00	0,00	0,00
Stan końcowy	290 767,13	0,00	0,00

18. Należności

Należności handlowe oraz pozostałe należności obejmują następujące pozycje:

Należności krótkoterminowe	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.06.2024 roku
Należności handlowe	31 964,83	16 360,18	18 177,76
Należności z tytułu podatku dochodowego	27 212,00	0,00	0,00
Pozostałe należności	3 712 197,28	1 933 992,73	784 156,30
- Rozliczenia międzyokresowe kosztów	912 649,24	44 485,45	94 272,15
- Podatek VAT	886 028,58	412 930,49	646 996,38
- Zaliczki	1 906 881,17	1 424 914,49	42 887,77
- Pozostałe	6 638,29	51 662,30	0,00
Należności netto	3 771 374,11	1 950 352,91	802 334,06
Należności brutto	3 797 684,53	2 003 887,34	2 102 170,38
Odpisy aktualizujące	53 522,42	53 534,43	1 299 836,32

Zmiana stanu odpisów aktualizujących należności przedstawia poniższa tabela:

Odpisy aktualizujące należności	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.06.2024 roku
Stan na początek roku	53 534,43	1 299 847,79	1 299 847,79
Utworzone	0,00	820,52	0,00
Spisane należności w ciężar odpisu	0,00	1 240 600,60	0,00
Rozwiązane	12,01	6 533,28	11,47
Stan na koniec roku	53 522,42	53 534,43	1 299 836,32

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

Należności handlowe netto wg terminów wymagalności przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.06.2024 roku
Kwota ogółem, w tym:	31 964,83	16 360,18	18 177,76
B. Terminowe, w tym:	31 964,83	16 360,18	18 177,76
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	31 964,83	16 360,18	18 177,76
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

19. Udzielone pożyczki krótkoterminowe

Zestawienie kwot udzielonych pożyczek krótkoterminowych przedstawia poniższa tabela:

Pożyczkobiorca	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Zmiana	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Termin spłaty
Zacisze Wilanów Spółka z o.o. w Warszawie	77 579,99	-50 000,00	27 579,99	30.06.2025
- kapitał	0,00	0,00	0,00	
- odsetki	77 579,99	-50 000,00	27 579,99	
K.S. Lublinianka w Lublinie	62 047,65	-62 047,65	0,00	01.10.2024 30.04.2025
- kapitał	55 000,00	0,00	55 000,00	
- kapitał	5 000,00	0,0	5 000,00	
- odsetki	2 047,65	2 311,23	4 358,88	
- odpis aktualizujący	0,00	-64 358,88	-64 358,88	
Osoba fizyczna	0,00	253 147,75	253 147,75	31.12.2025
kapitał	0,00	250 000,00	250 000,00	
odsetki	0,00	3 147,75	3 147,75	
Razem podmioty pozostałe	139 627,64	141 100,10	280 727,74	

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej niniejsze pożyczki zostały zaprezentowane jako pożyczki krótkoterminowe.

W dniu 31 marca 2023 roku jednostka dominująca zawarła umowę pożyczki na kwotę 745 000,00 zł w celu współfinansowania jej nowoplanowanej inwestycji deweloperskiej w Warszawie. Pożyczka wraz z należnymi odsetkami zostanie spłacona do dnia 30 czerwca 2025 roku. W celu zabezpieczenia ww. umowy pożyczki Pożyczkobiorca wystawił weksel oraz poddał się rygorowi egzekucji 777 §1 pkt. 5 do kwoty 1 mln zł z klauzulą wykonalności do końca 2026 roku.

Oprocentowanie pożyczki udzielonej Zacisze Wilanów Sp. z o.o. ustalono na stałym poziomie 8% w skali roku.

Oprocentowanie pożyczek udzielonych K.S. Lublinianka Sp. z o.o. ustalono na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego powiększonej o 2,2 punkty procentowe w skali roku. Pożyczki udzielone K.S. Lublinianka Sp. z o.o. zostały objęte odpisem aktualizującym w związku z brakiem płatności w obowiązującym terminie.

W dniu 28 kwietnia 2025 Apartments Inwestycje Sp z o.o. zawarła umowę pożyczki z osobą fizyczną na kwotę 250.000,00. Pożyczka wraz z należnymi odsetkami zostanie spłacona do dnia 31 grudnia 2025 roku. Oprocentowanie ustalono na

podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego powiększonej o 2,2 punkty procentowe w skali roku.

20. Kapitał własny Grupy Kapitałowej

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

W okresie obrotowym zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku i dnia 31 grudnia 2024 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

21. Zobowiązania finansowe

Grupa Kapitałowa posiada zobowiązania finansowe długoterminowe i krótkoterminowe. Zostały one przedstawione poniżej:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.06.2024 roku
Zobowiązania finansowe, w tym:	24 823 970,53	4 955 644,78	4 852 539,15
- długoterminowe	19 933 145,71	3 408 721,04	4 808 726,71
- krótkoterminowe	4 890 824,82	1 546 923,74	43 812,44
Zobowiązania finansowe, w tym:	24 823 970,53	4 955 644,78	4 852 539,15
- z tytułu leasingu	144 052,50	166 998,84	188 882,13
- z tytułu kredytów bankowych	2 962 810,01	1 500 000,00	1 000 000,00
- z tytułu obligacji	11 702 210,92	0,00	0,00
- z tytułu pożyczek	10 014 897,10	3 288 645,94	3 663 657,02

Poniższe tabele prezentują zobowiązania finansowe wg terminów płatności

Termin płatności	Zobowiązania kredytowe	Zobowiązania z tytułu pożyczek
Kwota ogółem, w tym:	2 962 810,01	10 014 897,10
B. Terminowe, w tym:	2 962 810,01	10 014 897,10
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	1 462 810,01	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	3 378 911,38
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	1 500 000,00	6 635 985,72
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00
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
Termin płatności	Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	Zobowiązania z tytułu umów leasingu
Kwota ogółem, w tym:	11 702 210,92	144 052,50
B. Terminowe, w tym:	11 702 210,92	144 052,50
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	0,00	11 835,75
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	12 141,64
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	25 126,04
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	11 702 210,92	94 949,07
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00
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

21.1 Zobowiązania z tytułu leasingu

Podział zobowiązań leasingowych na część długoterminową i krótkoterminową przedstawia poniższa tabela:

Zobowiązania leasingowe	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.06.2024 roku
Długoterminowe	94 949,07	120 075,10	145 069,69
Krótkoterminowe	49 103,43	46 923,74	43 812,44
Razem	144 052,50	166 998,84	188 882,13

Przedmiotem umów leasingu w Grupie Kapitałowej są samochody osobowe.

Zmiany w stanie zobowiązań leasingowych przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Zmiany za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2025 roku	Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2024 roku	Zmiany za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2024 roku
Stan na początek roku	166 998,84	78 286,10	78 286,10
Zawarcie nowych umów leasingu	0,00	249 288,63	249 288,63
Spląty rat leasingowych	22 946,34	160 575,89	138 692,60
Stan na koniec okresu	144 052,50	166 998,84	188 882,13

21.2 Kredyty bankowe

Poniższe tabele przedstawiają stan poszczególnych kredytów w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku, w 2024 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku z podziałem na długoterminowe i krótkoterminowe.

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Stan na dzień 30.06.2025 roku		
			długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	Bank Spółdzielczy Ziemi	130063/17/KG/OB./24	0,00	1 462 810,01	1 492 106,71
2	Kraśnickiej w Kraśniku	130063/105/KG/OB/25	1 500 000,00	0,00	1 470 703,30
Odsetki naliczone na dzień bilansowy			0,00	0,00	0,00
Razem			1 500 000,00	1 462 810,01	2 962 810,01

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Stan na dzień 31.12.2024 roku		
			długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	Bank Spółdzielczy Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku	130063/17/KG/OB./24	0,00	1 500 000,00	1 500 000,00
Odsetki naliczone na dzień bilansowy			0,00	0,00	0,00
Razem			0,00	1 500 000,00	1 500 000,00

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Stan na dzień 30.06.2024 roku		
			długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	Bank Spółdzielczy Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku	130063/17/KG/OB./24	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
Odsetki naliczone na dzień bilansowy			0,00	0,00	0,00
Razem			1 500 000,00	0,00	1 500 000,00

Grupa Kapitałowa na dzień 30 czerwca 2025 roku posiada dwa kredyty bankowe. Warunki dotyczące tych zobowiązań opisano poniżej:

1. Kredyt z umowy zawartej z Bankiem Spółdzielczym Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku, umowa nr 130063/17/KG/OB./24 – nieodnawialny kredyt obrotowy, zawarty z Interbud Construction Spółka z o.o. w Lublinie. Umowa została zawarta na okres 24 miesięcy, termin spłaty ustalono na dzień 31.12.2025 roku, kwota udzielonego kredytu: 1.500.000,00 zł, oprocentowanie: WIBOR 3m+marża 3,5 p.p.

Zabezpieczenia:

- Weksel in blanco kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową
- Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz wszelkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych przez BS Ziemi Kraśnickiej
- Hipoteka umowna do sumy 2.550.000,00 na nieruchomości wpisanej do KW LU11/00327243/1 (nieruchomość należąca do Serv&Coop Sp. z o.o. - podmiot powiązany osobowo)
- Cesja należności z ubezpieczenia w/w nieruchomości

2. Kredyt z umowy zawartej z Bankiem Spółdzielczym Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku, umowa nr 130063/105/KG/OB/25 – nieodnawialny kredyt obrotowy, zawarty z Interbud Construction Spółka z o.o. w Lublinie. Umowa została zawarta na okres 24 miesięcy, termin spłaty ustalono na dzień 25.02.2027 roku, kwota udzielonego kredytu: 1.900.000,00 zł, kwota uruchomiona: 1.500.000,00 zł, oprocentowanie: WIBOR 3m+marża 3,5 p.p.

Zabezpieczenia:

- Weksel in blanco kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową
- Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz wszelkich rachunków kredytobiorcy prowadzonych przez BS Ziemi Kraśnickiej
- Hipoteka umowna do sumy 3.230.000,00 na nieruchomości wpisanej do KW LU11/00017326/1 (nieruchomość należąca do Interbud Lublin S.A.)
- Cesja należności z ubezpieczenia w/w nieruchomości

21.3. Wyemitowane obligacje

W dniu 22 maja 2025 r. Zarząd Interbud Lublin S.A. podjął uchwałę o emisji zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 13.000.000 zł z terminem ich wykupu przypadającym na dzień 19 czerwca 2028 r. Obligacje zostały wyemitowane w trybie art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r.

Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi referencyjnemu WIBOR 6M powiększonemu o marżę 5,5 p.p. Terminy płatności odsetek ustalono na 19 grudnia 2025 r., 19 czerwca 2026 r., 19 grudnia 2026 r., 19 czerwca 2027 r. 19 grudnia 2027 r. oraz 19 czerwca 2028 r.

W dniu 16 czerwca 2025 r. w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. zostało zarejestrowanych 116.471 wyemitowanych przez Spółkę zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 11.647.100 zł, dla których został nadany kod ISIN PLINTBD00063. Jednocześnie w dniu 16 czerwca 2025 r. obligacje zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Zabezpieczenia:

Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach Interbud Construction Sp. z o.o.:

a) nieruchomość składającą się z położonych w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” działek niezabudowanych oznaczonych numerami 69/14, 69/16, 69/18, 69/20, 70/18 oraz 70/20, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o łącznej powierzchni 7.066 m², dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00376954/6,

b) nieruchomość składającą się z położonych w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” działek niezabudowanych oznaczonych numerami 72/5, 72/7, 72/9 oraz 72/11, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o łącznej powierzchni 879 m², dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00369859/8,

c) nieruchomość składającą się z położonych w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” działek niezabudowanych oznaczonych numerami 73/7, 73/9 oraz 73/11, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o łącznej powierzchni 4.577 m², dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00369860/8

d) nieruchomość składającą się z położonych w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” działek niezabudowanych oznaczonych numerami 70/14 oraz 70/16, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o łącznej powierzchni 2.042 m2, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU1I/00381634/5.

Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach WRP Inwestycje Sp. z o.o.:

a) nieruchomość składającą się z położonych w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” działek niezabudowanych oznaczonych numerami 67/1, 67/2, 69/17 oraz 70/17, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o łącznej powierzchni 3.816 m2, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU1I/00321506/1,

b) nieruchomość stanowiącą działkę niezabudowaną położoną w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka”, oznaczoną numerem 71/17, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o powierzchni 3.347 m2, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU1I/00377359/2,

c) nieruchomość składającą się z położonych w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” działek niezabudowanych oznaczonych numerami 71/19 oraz 71/20, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o łącznej powierzchni 3.592 m2, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU1I/00321505/4.

Podział zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji na część długoterminową i krótkoterminową przedstawia poniższa tabela:

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.06.2024 roku
Długoterminowe	11 702 210,92	0,00	0,00
Krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
Razem	11 702 210,92	0,00	0,00

Na wartość obligacji składają się:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.06.2024 roku
Wartość nominalna	11 647 100,00	0,00	0,00
Wycena SCN	55 110,92	0,00	0,00
Razem	11 702 210,92	0,00	0,00

21.4 Pożyczki otrzymane

Spółka otrzymująca pożyczkę	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.06.2024 roku
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	3 378 911,38	3 288 645,94	3 163 657,02
Flow Mokotów Spółka z o.o.	6 635 985,72	0,00	0,00
Razem	10 014 897,10	3 288 645,94	3 163 657,02
- krótkoterminowe	3 378 911,38	0,00	0,00
- długoterminowe	6 635 985,72	3 288 645,94	3 163 657,02

Dnia 27.02.2024 roku jednostka zależna WRP Inwestycje Spółka z o.o. otrzymała dwie pożyczki od osób fizycznych, każda w wysokości 1.540.000,00 zł, których termin wymagalności określono na 2 lata od terminu ich udzielenia. Oprocentowanie każdej z pożyczek zostało ustalone na warunkach rynkowych według stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M + 2,2 p.p. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonych pożyczek stanowi poręczenie Interbud Lublin S.A. wraz z rygorem wynikającym z 777 § 1 pkt 5 kpc na rzecz pożyczkodawców.

Dnia 10.03.2025 roku jednostka zależna Flow Mokotów Spółka z o.o. otrzymała pożyczkę od osób fizycznych w wysokości 6.500.000,00 zł, której termin wymagalności określono na 31 grudnia 2027. Oprocentowanie pożyczki zostało ustalone na warunkach rynkowych według stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M + 2,2 p.p., a prawne zabezpieczenie spłaty pożyczki stanowi hipoteka ustanowiona na nieruchomości Flow Mokotów Sp. z o.o. do kwoty ok 8,5 mln zł. oraz poręczenie Interbud Lublin S.A. wraz z rygorem wynikającym z 777 § 1 pkt 5 kpc.

22. Zobowiązania handlowe finansowe oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.06.2024 roku
1. Zobowiązania handlowe	3 461 536,02	9 874 623,76	3 049 493,76
2. Razem zobowiązania finansowe, w tym:	4 890 824,82	1 546 923,74	43 812,44
- z tytułu leasingu	49 103,43	46 923,74	43 812,44
- z tytułu krótkoterminowych kredytów bankowych	1 462 810,01	1 500 000,00	0,00
- z tytułu krótkoterminowych pożyczek	3 378 911,38	0,00	0,00
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	0,00	0,00	0,00
4. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	11 249 402,73	8 244 924,87	3 810 872,84
Zobowiązania z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych	104 522,80	37 191,23	282 008,93
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00
Zaliczki na dostawy	11 142 852,78	8 200 670,44	3 503 463,82
Inne zobowiązania krótkoterminowe	2 027,15	7 063,20	25 400,09

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe wg terminu płatności

Termin płatności	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania publicznoprawne	Zaliczki na dostawy	Inne zobowiązania
Kwota ogółem, w tym:	3 461 536,02	104 522,80	11 142 852,78	2 027,15
B. Terminowe, w tym:	3 461 536,02	104 522,80	11 142 852,78	2 027,15
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	2 468 159,50	95 146,80	11 142 852,78	2 027,15
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	9 376,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	7 000,00	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	14 318,50	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie pow. 3 lat	972 058,02	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00

23. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych

W ciągu 6 miesięcy 2025 roku, tak jak w 2024 roku żadna ze spółek tworzących Grupę Kapitałową nie realizowała kontraktów długoterminowych.

24. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia

Zmiany w stanie rezerw na zobowiązania w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku, w 2024 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku przedstawiają poniższe tabele:

Zmiany w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku

Wyszczególnienie	Stan na dzień 01.01.2025 roku	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na dzień 30.06.2025 roku
Rezerwa na sprawy sporne	4 857 835,80	0,00	0,00	114 381,40	4 743 454,40
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	95 597,09	0,00	0,00	3 500,00	92 097,09
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	55 100,00	0,00	0,00	55 100,00	0,00
Pozostałe rezerwy	12 000,00	0,00	0,00	12 000,00	0,00
Razem	5 020 532,89	0,00	0,00	184 981,40	4 835 551,49

Zmiany w 2024 roku

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2024 roku	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na dzień 31.12.2024 roku
Rezerwa na sprawy sporne	4 629 073,00	228 762,80	0,00	0,00	4 857 835,80
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	288 169,14	0,00	11 575,75	180 996,30	95 597,09
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	43 940,00	39 100,00	0,00	27 940,00	55 100,00
Pozostałe rezerwy	0,00	12 000,00	0,00	0,00	12 000,00
Razem	4 961 182,14	279 862,80	11 575,75	208 936,30	5 020 532,89

Zmiany w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku

Wyszczególnienie	Stan na dzień 01.01.2024 roku	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na dzień 30.06.2024 roku
Rezerwa na sprawy sporne	4 629 073,00	0,00	0,00	0,00	4 629 073,00
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	288 169,14	0,00	0,00	4 000,00	284 169,14
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	43 940,00	0,00	0,00	43 940,00	0,00
Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	4 961 182,14	0,00	0,00	47 940,00	4 913 242,14

25. Działalność zaniechana

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

26. Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku, jak w roku poprzednim nie wystąpiło połączenie z innymi podmiotami.

27. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej polega na możliwości poniesienia strat w wyniku zmian poziomu stóp procentowych na rynku. Jest ono istotne dla przedsiębiorstw, inwestorów oraz instytucji finansowych, zwłaszcza w kontekście kredytów, obligacji oraz

instrumentów o stałym dochodzie. Kredyty i pożyczki zaciągnięte po zmiennych stopach procentowych powodują ryzyko przepływów pieniężnych.

Na datę bilansową występują długoterminowe instrumenty finansowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej.

Analiza wrażliwości wyniku finansowego na zmianę stopy procentowej

Zmiana o 100 lub 200 punktów bazowych („pb”) w oprocentowaniu instrumentów na datę bilansową zwiększałaby (zmniejszałaby) aktywa netto i rachunek zysków i strat (po opodatkowaniu) o kwoty wskazane w poniższej tabeli. Analiza wykonana dla okresu dwudziestu miesięcy dla zobowiązań kredytowanych, trzydziestu miesięcy dla zobowiązań z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek oraz trzydziestu sześciu miesięcy dla zobowiązań z tytułu emisji obligacji, kończących się odpowiednio 28 lutego 2027 roku, 31 grudnia 2027 roku oraz 19 czerwca 2028 roku zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

Wyliczenie odchylenia wartości zobowiązań zmiennoprocentowych do końca ich wymagalności

Analiza wrażliwości na zmianę stopy procentowej	wzrost o 100 pb	wzrost o 200 pb	spadek o 100 pb	spadek o 200 pb
Zobowiązania zmiennoprocentowe	30 476 067,52 zł	31 038 109,81 zł	29 351 982,94 zł	28 789 940,66 zł
Wrażliwość netto	562 042,29 zł	1 124 084,58 zł	(562 042,29) zł	(1 124 084,58) zł

Zobowiązania kredytowe

Analizę sporządzono w oparciu o szacunki przedstawione przez Narodowy Bank Polski. Projekcja¹ przewiduje, iż stawka WIBOR 3M w kolejnych latach (tj. 2025 rok, 2026 rok i 2027 rok) wyniesie kolejno: 5,52%, 5,37% oraz 5,37%. Z uwagi na obniżenie stopy referencyjnej NBP² o 0,25 punktu procentowego, od trzeciego kwartału 2025 roku włącznie, prognozowana stawka WIBOR 3M została przyjęta na poziomie 0,25 punktu procentowego niższym niż w projekcji NBP.

W tej sytuacji łączna wartość odsetek kredytowych przy oprocentowaniu równym WIBOR 3M wynoszącym 5,27% (a od miesiąca styczeń 2026 roku włącznie – 5,12%), powiększonym o marżę bankową 3,5 p.p. (zgodnie z obiema umowami kredytowymi zawartymi przez Spółkę) przez cały okres trwania umów kredytowych (tj. do 28 lutego 2027 roku) wyniesie 282 831,78 zł, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie 3 282 831,78 zł.

Zobowiązania kredytowe (odsetki)										
	1Q2025	2Q2025	3Q2025	4Q2025	1Q2026	2Q2026	3Q2026	4Q2026	1Q2027	kapitał z odsetkami na koniec umowy
stan na dzień 30.06.2025	0,00	0,00	66 315,62	66 315,62	31 882,19	32 236,44	32 590,68	32 590,68	20 900,55	3 282 831,78
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	0,00	0,00	73 877,26	73 877,26	35 580,82	35 976,16	36 371,51	36 371,51	23 325,21	3 315 379,73
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	0,00	0,00	81 438,90	81 438,90	39 279,45	39 715,89	40 152,33	40 152,33	25 749,86	3 347 927,67
spadek WIBOR 3M o 100 pb	0,00	0,00	58 753,97	58 753,97	28 183,56	28 496,71	28 809,86	28 809,86	18 475,89	3 250 283,84
spadek WIBOR 3M o 200 pb	0,00	0,00	51 192,33	51 192,33	24 484,93	24 756,99	25 029,04	25 029,04	16 051,23	3 217 735,89
Narastająco										
stan na dzień 30.06.2025	0,00	0,00	66 315,62	132 631,23	164 513,42	196 749,86	229 340,55	261 931,23	282 831,78	3 282 831,78
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	0,00	0,00	73 877,26	147 754,52	183 335,34	219 311,51	255 683,01	292 054,52	315 379,73	3 315 379,73
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	0,00	0,00	81 438,90	162 877,81	202 157,26	241 873,15	282 025,48	322 177,81	347 927,67	3 347 927,67
spadek WIBOR 3M o 100 pb	0,00	0,00	58 753,97	117 507,95	145 691,51	174 188,22	202 998,08	231 807,95	250 283,84	3 250 283,84
spadek WIBOR 3M o 200 pb	0,00	0,00	51 192,33	102 384,66	126 869,59	151 626,58	176 655,62	201 684,66	217 735,89	3 217 735,89

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 3M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek kredytowych wyniesie **315 379,73 zł**, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie **3 315 379,73 zł**. Jest to wartość **o 32 547,95 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 5,27% oraz 5,12% od miesiąca styczeń 2026 r. włącznie.

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 3M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek kredytowych wyniesie **347 927,67 zł**, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie **3 347 927,67 zł**. Jest to wartość **o 65 095,89 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 5,27% oraz 5,12% od miesiąca styczeń 2026 r. włącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 3M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek kredytowych wyniesie **250 283,84 zł**, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie **3 250 283,84 zł**. Jest to wartość **o 32 547,95 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 5,27% oraz 5,12% od miesiąca styczeń 2026 r. włącznie.

¹ Projekcja inflacji i PKB – lipiec 2025, 4 lipca 2025 r. <https://nbp.pl/projekcja-inflacji-i-pkb-lipiec-2025/>

² Informacja po posiedzeniu Rady Polityki Pieniężnej w dniach 1-2 lipca 2025 r., Warszawa, 2 lipca 2025 r.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 3M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek kredytowych wyniesie **217 735,89 zł**, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie **3 217 735,89 zł**. Jest to wartość o **65 095,89 zł** **mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 5,27% oraz 5,12% od miesiąca styczeń 2026 r. włącznie.

Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek

Analizę sporządzono w oparciu o szacunki przedstawione przez Narodowy Bank Polski. Projekcja³ przewiduje, iż stawka WIBOR 3M w kolejnych latach (tj. 2025 rok, 2026 rok i 2027 rok) wyniesie kolejno: 5,52%, 5,37% oraz 5,37%. Z uwagi na obniżenie stopy referencyjnej NBP⁴ o 0,25 punktu procentowego, od trzeciego kwartału 2025 roku włącznie, prognozowana stawka WIBOR 3M została przyjęta na poziomie 0,25 punktu procentowego niższym niż w projekcji NBP.

W tej sytuacji łączna wartość odsetek z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek przy oprocentowaniu równym WIBOR 3M wynoszącym 5,27% (a od miesiąca styczeń 2026 roku włącznie – 5,12%), powiększonym o marżę 2,2 p.p. (zgodnie z obiema umowami pożyczkowymi zawartymi przez Spółkę) przez cały okres trwania umów pożyczkowych (tj. do 31 grudnia 2027 roku) wyniesie 1 827 616,86 zł, a całe zobowiązanie z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek wraz z kapitałem wyniesie 11 407 616,86 zł.

Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek (odsetki)						
	1Q2025	2Q2025	3Q2025	4Q2025	1Q2026	2Q2026
stan na 30.06.2025	300 022,45	178 796,91	180 376,96	180 376,96	153 764,12	118 624,11
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	300 022,45	178 796,91	204 523,81	204 523,81	174 770,15	134 829,59
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	300 022,45	178 796,91	228 670,66	228 670,66	195 776,18	151 035,07
spadek WIBOR 3M o 100 pb	300 022,45	178 796,91	156 230,12	156 230,12	132 758,09	102 418,63
spadek WIBOR 3M o 200 pb	300 022,45	178 796,91	132 083,27	132 083,27	111 752,07	86 213,15
Narastająco						
stan na 30.06.2025	300 022,45	478 819,36	659 196,32	839 573,29	993 337,41	1 111 961,52
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	300 022,45	478 819,36	683 343,17	887 866,99	1 062 637,14	1 197 466,72
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	300 022,45	478 819,36	707 490,02	936 160,69	1 131 936,86	1 282 971,93
spadek WIBOR 3M o 100 pb	300 022,45	478 819,36	635 049,48	791 279,59	924 037,68	1 026 456,31
spadek WIBOR 3M o 200 pb	300 022,45	478 819,36	610 902,63	742 985,89	854 737,96	940 951,11

Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek (odsetki)							
	3Q2026	4Q2026	1Q2027	2Q2027	3Q2027	4Q2027	kapitał z odsetkami na koniec umowy
stan na 30.06.2025	119 927,67	119 927,67	117 320,55	118 624,11	119 927,67	119 927,67	11 407 616,86
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	136 311,23	136 311,23	133 347,95	134 829,59	136 311,23	136 311,23	11 590 889,19
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	152 694,79	152 694,79	149 375,34	151 035,07	152 694,79	152 694,79	11 774 161,52
spadek WIBOR 3M o 100 pb	103 544,11	103 544,11	101 293,15	102 418,63	103 544,11	103 544,11	11 224 344,53
spadek WIBOR 3M o 200 pb	87 160,55	87 160,55	85 265,75	86 213,15	87 160,55	87 160,55	11 041 072,20
Narastająco							
stan na 30.06.2025	1 231 889,19	1 351 816,86	1 469 137,41	1 587 761,52	1 707 689,19	1 827 616,86	11 407 616,86
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	1 333 777,96	1 470 089,19	1 603 437,14	1 738 266,72	1 874 577,96	2 010 889,19	11 590 889,19
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	1 435 666,72	1 588 361,52	1 737 736,86	1 888 771,93	2 041 466,72	2 194 161,52	11 774 161,52
spadek WIBOR 3M o 100 pb	1 130 000,42	1 233 544,53	1 334 837,68	1 437 256,31	1 540 800,42	1 644 344,53	11 224 344,53
spadek WIBOR 3M o 200 pb	1 028 111,66	1 115 272,20	1 200 537,96	1 286 751,11	1 373 911,66	1 461 072,20	11 041 072,20

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 3M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu pożyczek wyniesie **2 010 889,19 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **11 590 889,19 zł**. Jest to wartość o **183 272,33 zł**

³ Projekcja inflacji i PKB – lipiec 2025, 4 lipca 2025 r. <https://nbp.pl/projekcja-inflacji-i-pkb-lipiec-2025/>

⁴ Informacja po posiedzeniu Rady Polityki Pieniężnej w dniach 1-2 lipca 2025 r., Warszawa, 2 lipca 2025 r.

większa od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 5,27% oraz 5,12% od miesiąca styczeń 2026 r. włącznie.

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 3M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu pożyczek wyniesie **2 194 161,52 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **11 774 161,52 zł**. Jest to wartość **366 544,66 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 5,27% oraz 5,12% od miesiąca styczeń 2026 r. włącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 3M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu pożyczek wyniesie **1 644 344,53 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **11 224 344,53 zł**. Jest to wartość **o 183 272,33 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 5,27% oraz 5,12% od miesiąca styczeń 2026 r. włącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 3M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu pożyczek wyniesie **1 461 072,20 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **11 041 072,20 zł**. Jest to wartość **o 366 544,66 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 5,27% oraz 5,12% od miesiąca styczeń 2026 r. włącznie.

Należy zwrócić uwagę, iż wszystkie pożyczki wykazane pochodzą od udziałowców poszczególnych spółek celowych i są podporządkowane pod realizację poszczególnych inwestycji i ich wymagalność nastąpi po zakończeniu poszczególnych inwestycji.

Obligacje

Analizę sporządzono w oparciu o szacunki przedstawione przez Narodowy Bank Polski. Projekcja⁵ przewiduje, iż stawka WIBOR 3M w kolejnych latach (tj. 2025 rok, 2026 rok i 2027 rok) wyniesie kolejno: 5,52%, 5,37% oraz 5,37% - analogiczne założenia przyjęto dla stawki WIBOR 6M, tj. spadek o 0,15 punktu procentowego. Z uwagi na obniżenie stopy referencyjnej NBP⁶ o 0,25 punktu procentowego, od trzeciego kwartału 2025 roku włącznie, prognozowana stawka WIBOR 6M została przyjęta na poziomie 0,25 punktu procentowego niższym niż w projekcji opartej o założenia NBP dotyczące stawki WIBOR 3M.

W tej sytuacji łączna wartość odsetek z tytułu wyemitowanych obligacji przy oprocentowaniu równym WIBOR 6M wynoszącym 4,79% (a od miesiąca styczeń 2026 roku włącznie – 4,64%), powiększonym o marżę 6 p.p. do miesiąca sierpień 2025 r. oraz 5,5 p.p. w pozostałych okresach (zgodnie z umową zawartą przez Spółkę) przez cały okres trwania umowy o oferowanie obligacji, do dnia ich wykupu (tj. do 19 czerwca 2028 roku) wyniesie 3 576 476,59 zł, a całe zobowiązanie wraz z kapitałem wyniesie 15 223 576,59 zł.

Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek (odsetki)							
	2Q2025	3Q2025	4Q2025	1Q2026	2Q2026	3Q2026	4Q2026
stan na 30.06.2025	47 086,19	311 976,35	302 084,29	291 209,41	294 445,07	297 680,73	297 680,73
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	341 333,42	331 441,37	319 928,29	323 483,05	327 037,80	327 037,80
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	370 690,50	360 798,44	348 647,16	352 521,02	356 394,88	356 394,88
spadek WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	282 619,27	272 727,22	262 490,53	265 407,09	268 323,66	268 323,66
spadek WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	253 262,20	243 370,14	233 771,66	236 369,12	238 966,58	238 966,58
Narastająco							
stan na 30.06.2025	47 086,19	359 062,54	661 146,83	952 356,24	1 246 801,31	1 544 482,04	1 842 162,77
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	388 419,61	719 860,98	1 039 789,26	1 363 272,31	1 690 310,11	2 017 347,92
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	417 776,69	778 575,13	1 127 222,29	1 479 743,31	1 836 138,19	2 192 533,07
spadek WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	329 705,46	602 432,68	864 923,22	1 130 330,31	1 398 653,97	1 666 977,62
spadek WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	300 348,39	543 718,53	777 490,19	1 013 859,31	1 252 825,89	1 491 792,47

⁵ Projekcja inflacji i PKB – lipiec 2025, 4 lipca 2025 r. <https://nbp.pl/projekcja-inflacji-i-pkb-lipiec-2025/>

⁶ Informacja po posiedzeniu Rady Polityki Pieniężnej w dniach 1-2 lipca 2025 r., Warszawa, 2 lipca 2025 r.

Zobowiązania z tytułu emisji obligacji (odsetki)							
	1Q2027	2Q2027	3Q2027	4Q2027	1Q2028	2Q2028	kapitał z odsetkami na koniec umowy
stan na 30.06.2025	291 209,41	294 445,07	297 680,73	297 680,73	294 445,07	258 852,81	15 223 576,59
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	319 928,29	323 483,05	327 037,80	327 037,80	323 483,05	284 380,70	15 569 798,60
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	348 647,16	352 521,02	356 394,88	356 394,88	352 521,02	309 908,59	15 916 020,62
spadek WIBOR 6M o 100 pb	262 490,53	265 407,09	268 323,66	268 323,66	265 407,09	233 324,92	14 877 354,57
spadek WIBOR 6M o 200 pb	233 771,66	236 369,12	238 966,58	238 966,58	236 369,12	207 797,03	14 531 132,56
Narastająco							
stan na 30.06.2025	2 133 372,18	2 427 817,25	2 725 497,98	3 023 178,71	3 317 623,78	3 576 476,59	15 223 576,59
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	2 337 276,20	2 660 759,25	2 987 797,05	3 314 834,86	3 638 317,90	3 922 698,60	15 569 798,60
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	2 541 180,23	2 893 701,25	3 250 096,13	3 606 491,01	3 959 012,03	4 268 920,62	15 916 020,62
spadek WIBOR 6M o 100 pb	1 929 468,16	2 194 875,25	2 463 198,91	2 731 522,56	2 996 929,66	3 230 254,57	14 877 354,57
spadek WIBOR 6M o 200 pb	1 725 564,13	1 961 933,25	2 200 899,83	2 439 866,41	2 676 235,53	2 884 032,56	14 531 132,56

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 6M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **3 922 698,60 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **15 569 798,60 zł**. Jest to wartość o **346 222,01 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M, wynoszącym 4,79% oraz 4,64% od miesiąca styczeń 2026 r. włącznie.

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 6M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **4 268 920,62 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **15 916 020,62 zł**. Jest to wartość o **692 444,03 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M, wynoszącym 4,79% oraz 4,64% od miesiąca styczeń 2026 r. włącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 6M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **3 230 254,57 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **14 877 354,57 zł**. Jest to wartość o **346 222,01 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M, wynoszącym 4,79% oraz 4,64% od miesiąca styczeń 2026 r. włącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 6M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **2 884 032,56 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **14 531 132,56 zł**. Jest to wartość o **692 444,03 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M, wynoszącym 4,79% oraz 4,64% od miesiąca styczeń 2026 r. włącznie.

W nawiązaniu do obecnej sytuacji gospodarczej w Polsce i na świecie oraz bieżącego trend spadku inflacji można w najbliższym okresie spodziewać się kolejnych obniżek stóp procentowych przez NBP co będzie przedkładało się na obniżenie kosztów finansowania zewnętrznego. Biorąc powyższe pod uwagę i wysokość odchylenia wartości odsetek od zobowiązań oprocentowanych zmienną stopą procentową, należy uznać występujące w okresie sprawozdawczym ryzyko stopy procentowej za nieduże i przez odniesienie do sumy bilansowej ze sprawozdawczego punktu widzenia stanowiące wartość poniżej progu istotności.

a. Ryzyko utraty płynności finansowej

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

- **wskaźnik płynności bieżącej** = aktywa obrotowe / zobowiązania bieżące
- **wskaźnik szybkiej płynności** = aktywa obrotowe – zapasy – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe / zobowiązania bieżące
- **wskaźnik płynności gotówkowej** = środki pieniężne i inne aktywa pieniężne / zobowiązania bieżące
- **wskaźnik długu do kapitału własnego** = Zobowiązania / kapitały własne

	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku
wskaźnik płynności bieżącej	0,92	1,97	1,56	2,30
wskaźnik szybkiej płynności	0,33	0,16	0,10	0,64
wskaźnik płynności gotówkowej	0,29	0,11	0,02	0,48
Debt to Equity Ratio	-7,29	0,85	2,39	3,35
wskaźnik szybkiej płynności*	0,34	0,21	0,15	1,17
wskaźnik płynności gotówkowej*	0,30	0,15	0,03	0,87
Debt to Equity Ratio **	-7,29	0,85	1,90	1,03

* wskaźniki płynności skorygowane o poziom zaliczek wpłaconych na poczet zakupu mieszkań na MRP

** Zobowiązania skorygowane o pożyczki udziałowców, potraktowane jako kapitały własne

Wskaźnik płynności bieżącej

Grupa kapitałowa w roku 2022 miała trudną sytuację finansową, ale w 2023 roku nastąpiła znaczna poprawa. W wyniku realizacji projektów zaczęła ona generować przychody. Na przestrzeni ostatnich 3 lat zauważamy ustawiczny wzrost jego poziomu, co należy ocenić pozytywnie. Im wyższa wartość wskaźnika, tym mniejszy jest udział zobowiązań bieżących w aktywach obrotowych. Optymalna wartość wskaźnika powinna znajdować się w przedziale 1,5 - 2,0. W 2024 roku sytuacja nadal wyglądała korzystnie ze wskaźnikiem na poziomie 1,56, który mieścił się w optymalnym przedziale - co wskazywało na stabilność finansową. Najnowszy wynik z 30.06.2025 r. na poziomie 2,30 wskazuje na ponowną poprawę sytuacji i nadwyżkę aktywów obrotowych nad zobowiązaniami, co świadczy o bardzo dobrej kondycji płynnościowej Grupy, która osiągnęła zdrową równowagę między bezpieczeństwem a efektywnością wykorzystania środków. Rosnąca tendencja wskaźnika bieżącej płynności finansowej świadczy o polepszającej się zdolności regulowania zobowiązań krótkoterminowych. Oznacza to także poprawę płynności. Przedsiębiorstwa w takiej sytuacji lepiej wykorzystują posiadany majątek obrotowy, spłacając tym samym zobowiązania bieżące na czas.

Wskaźnik płynności szybkiej

Wskaźnik szybkiej płynności mierzy zdolność przedsiębiorstwa do spłaty bieżących zobowiązań krótkoterminowych przy wykorzystaniu najbardziej płynnych aktywów. Wskaźnik szybkiej płynności dla całej grupy kapitałowej utrzymuje się na niskim poziomie, wskazując na ograniczoną zdolność do pokrywania zobowiązań krótkoterminowych najbardziej płynnymi aktywami. Na dzień 31.12.2022 r. wynosił 0,33, co już świadczyło o trudnościach w tym zakresie. W 2023 r. nastąpił spadek do 0,16, a następnie w 2024 r. do 0,10, co oznaczało bardzo niski poziom zabezpieczenia bieżących zobowiązań i podwyższone ryzyko utraty płynności. Kształtowanie się powyższego wskaźnika na poziomie poniżej 0,5 wynikało z faktu regulacji zobowiązań układowych i spółka nie posiadała nadwyżek po stronie należności w stosunku do wymagalnych wierzytelności. Znaczenie miała również mała ilość prowadzonych inwestycji. Sytuacja uległa wyraźnej poprawie dopiero w połowie 2025 r., kiedy wskaźnik wzrósł do 0,64 (0,87 – po oczyszczeniu zobowiązań krótkoterminowych z wpłat klientów na MRP), co wskazuje na istotny postęp w zakresie wzmocnienia płynności finansowej grupy. Dzięki uruchomieniu planowanych inwestycji wartość wskaźnika w przyszłości powinna ulec znaczącej poprawie.

Wskaźnik płynności gotówkowej

Wskaźnik płynności gotówkowej (*Cash Ratio*) mierzy zdolność przedsiębiorstwa do natychmiastowej spłaty zobowiązań krótkoterminowych, wyłącznie za pomocą posiadanych środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Przyjmuje się, że optymalny poziom tego wskaźnika powinien mieścić się w widełkach 0,10-0,20. Na dzień 31.12.2022 r. wynosił 0,29, co oznaczało umiarkowaną możliwość pokrycia części zobowiązań najbardziej płynnymi aktywami. W 2023 r. wskaźnik spadł do 0,11, a w 2024 r. do zaledwie 0,02, wskazując na krytycznie niski poziom gotówki w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych i bardzo wysokie ryzyko utraty płynności. Niski, ale mieszczący się w optymalnym przedziale) poziom wskaźnika był wynikiem, zaangażowania się przez Emitenta w przygotowanie wielu projektów inwestycyjnych, które, nie przynosiły wtedy żadnych wpływów gotówkowych. Znacząca poprawa nastąpiła dopiero w I półroczu 2025 r., kiedy wskaźnik wzrósł do 0,48, co świadczy o wyraźnym wzmocnieniu zasobów gotówkowych i stopniowym odbudowywaniu zdolności natychmiastowego regulowania zobowiązań, natomiast przy założeniu oczyszczenia zobowiązań krótkoterminowych z wpłat klientów na MRP, poziom tego wskaźnika wynosił 0,87, co jest już wartością bezpieczną.

Poprawa wskaźników płynności wynikała ze wzrostu finansowania kapitałem dłużnym długookresowym (emisja obligacji), co przełożyło się na stabilność finansową Grupy Kapitałowej.

Debt to Equity Ratio

Wskaźnik ten pomaga w ocenie wykorzystania dźwigni finansowej przez podmiot. Na koniec II kwartału 2025 r. Spółka miała wskaźnik na poziomie 3,35 i jest to zdecydowana poprawa w stosunku do lat 2022-2024. Należy zaznaczyć, iż część długu

przeznaczonego na finansowanie zakupu nieruchomości, pochodzi od udziałowców danych spółek i można ten dług traktować bardziej jako kapitał własny (nie jest to dług zewnętrzny), co w dużej mierze zaciemnia faktyczny poziom wskaźnika. Przy takim ujęciu wskaźnik na koniec okresu sprawozdawczego wyniesie 1,03. Jest to bardzo korzystna zmiana struktury kapitałowej świadcząca o zwiększeniu stabilności finansowej. To pokazuje dynamiczną odbudowę kondycji finansowej i umiejętność zarządzania cyklem inwestycyjnym, typowym dla sektora deweloperskiego.

Należy też spojrzeć na powyższe wskaźniki z punktu oceny całej Grupy Kapitałowej przez instytucje finansowe. Niski poziom wskaźnika świadczy o finansowaniu głównie kapitałami własnymi, w przypadku wyższego wskaźnika powyżej jedności podmiot finansuje się w większej ilości zobowiązaniami finansowymi i od struktury tych zobowiązań będzie zależeć stabilność Grupy Kapitałowej. W przypadku Grupy Kapitałowej Emitenta mamy pożyczki od udziałowców spółek celowych oraz długoterminowe finansowanie dłużne w postaci obligacji 3 letnich co wpływa na stabilność finansową podmiotu i możliwości rozwoju przy wykorzystaniu dźwigni finansowej.

28. 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.

29. Zobowiązania warunkowe

Grupa Kapitałowa nie zaciągała zobowiązań warunkowych aktywnych na dzień 30 czerwca 2025 roku, jak i w całym 2024 roku.

30. Zobowiązania inwestycyjne.

Na dzień sprawozdawczy 30 czerwca 2025 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2024 roku nie wystąpiły zobowiązania inwestycyjne.

31. Instrumenty finansowe

Grupa Kapitałowa posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa			Wartość godziwa		
	30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	30 czerwca 2024 roku	30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	30 czerwca 2024 roku
Pożyczki udzielone (krótkoterminowe)	280 727,74	0,00	635 208,22	280 727,74	0,00	635 208,22
Pożyczki udzielone (długoterminowe)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 648 137,61	464 434,41	2 149 761,42	11 648 137,61	464 434,41	2 149 761,42
Należności handlowe	31 964,83	16 360,18	18 177,76	31 964,83	16 360,18	18 177,76

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa			Wartość godziwa		
	30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	30 czerwca 2024 roku	30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	30 czerwca 2024 roku
Kredyty bankowe długoterminowe	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
Kredyty bankowe krótkoterminowe	1 462 810,01	1 500 000,00	0,00	1 462 810,01	1 500 000,00	0,00
Pożyczki otrzymane długoterminowe	6 635 985,72	3 288 645,94	3 163 657,02	6 635 985,72	3 288 645,94	3 163 657,02
Pożyczki otrzymane krótkoterminowe	3 378 911,38	0,00	0,00	3 378 911,38	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	94 949,07	120 075,10	145 069,69	94 949,07	120 075,10	145 069,69

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa			Wartość godziwa		
	30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	30 czerwca 2024 roku	30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	30 czerwca 2024 roku
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	49 103,43	46 923,74	43 812,44	49 103,43	46 923,74	43 812,44
Obligacje wyemitowane długoterminowe	11 702 210,92	0,00	0,00	11 702 210,92	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane krótkoterminowe	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Zobowiązania handlowe	3 461 536,02	9 874 623,76	3 049 493,76	3 461 536,02	9 874 623,76	3 049 493,76

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

Przychody i koszty w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki udzielone	5 458,98	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 479,80	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
Kredyty bankowe	0,00	0,00	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	6 451,15	0,00
Zobowiązania z tytułu obligacji	0,00	55 944,26	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	437,47	0,00

Przychody i koszty w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki udzielone	40 328,47	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	37 562,22	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
Kredyty bankowe	0,00	51 322,80	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	84 410,84	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	4 483,92	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	0,00	0,00

32. Pochodne instrumenty finansowe

Na dzień 30 czerwca 2025 roku, na dzień 31 grudnia 2024 roku i na dzień 31 czerwca 2024 roku w Grupie Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN nie wystąpiły instrumenty pochodne.

33. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W I półroczu 2025 i w roku 2024 Grupa Kapitałowa dokonywała transakcji z podmiotami powiązanymi osobowo. Transakcje z podmiotami powiązanymi kapitałowo zostały wyłączone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Transakcje z podmiotami powiązanymi osobowo:**01.01.2025 roku - 30.06.2025 roku**

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Sp.z o.o.	3 973,80	125 281,92	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	12 000,00	24 000,00	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	15 973,80	149 281,92	0,00	0,00

1.01.2024 roku - 31.12.2024 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Sp.z o.o.	7 814,80	152 270,08	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	30 795,12	105 003,58	4 095,30	13 750,00
Razem podmioty powiązane osobowo	38 609,92	257 273,66	4 095,30	13 750,00

1.01.2024 roku - 30.06.2024 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Sp.z o.o.	6 600,00	20 000,00	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	3 000,00	69 006,70	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	9 600,00	89 006,70	0,00	0,00

30.06.2025

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek
Serv&Coop Sp.z o.o.	0,00	51 196,93	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	20 840,64	0,00	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	20 840,64	51 196,93	0,00	0,00

31.12.2024

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek
Serv&Coop Sp.z o.o.	0,00	52 796,64	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	9 225,00	28 333,07	62 047,65	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	9 225,00	81 129,71	62 047,65	0,00

30.06.2024

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek
Serv&Coop Sp.z o.o.	4 920,00	0,00	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	0,00	39 981,62	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	4 920,00	39 981,62	0,00	0,00

Poza wyżej wymienionymi, Spółka nie przeprowadzała za 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2025 roku i w 2024 roku innych transakcji z jednostkami powiązanymi.

34. Struktura właścicielska i transakcje z kadrą zarządzającą**35.1. Struktura właścicielska**

W okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 28 maja 2025 roku, do dnia sporządzenia niniejszego raportu nastąpiła zmiana w zakresie stanu posiadania akcji przez Pana Tymona Zastrzeżyńskiego na rzecz MTT Investments Sp. z o.o. W dniu 10 czerwca 2025 r. Emitent otrzymał od Pana Tymona Zastrzeżyńskiego oraz spółki MTT Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie wystosowane na podstawie art. 69 Ustawy o ofercie (znaczące pakiety akcji) zawiadomienia dotyczące zmiany udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce zgodnie z którymi stan posiadania akcji Spółki przez Pana Tymona Zastrzeżyńskiego uległ zmniejszeniu poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce, natomiast udział MTT Investments Sp. z o.o. w ogólnej liczbie głosów w Spółce przekroczył próg 10%.

Struktura akcjonariatu jednostki dominującej na dzień 30 czerwca 2025 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
Tomasz Grodzki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 580	13,10%	2 955 160	18,71%
	na okaziciela	434 864	3,86%	434 864	2,75%
	razem	1 912 444	16,96%	3 390 024	21,47%
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 985	13,11%	2 955 970	18,72%
	na okaziciela	374 000	3,32%	374 000	2,37%
	razem	1 851 985	16,42%	3 329 970	21,09%
MTT Investment Sp. z o.o	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 137 500	10,09%	2 275 000	14,41%
La Mania sp. z o.o.	na okaziciela	1 000 000	8,87%	1 000 000	6,33%
Tymon Zastrzeżyński	imienne uprzywilejowane co do głosu	210 667	1,87%	421 334	2,67%
	na okaziciela	132 500	1,18%	132 500	0,84%
	razem	343 167	3,04%	553 834	3,51%
imienne uprzywilejowane co do głosu	imienne uprzywilejowane co do głosu	210 668	1,87%	421 336	2,67%
Pozostali	na okaziciela	4 820 236	42,75%	4 820 236	30,53%
Razem	-	11 276 000	100,00%	15 790 400	100,00%

35.2. Koszty wynagrodzeń wyższej kadry kierowniczej jednostki dominującej i jednostek zależnych

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz Członkom Rady Nadzorczej jednostki dominującej oraz Zarządom jednostek zależnych przedstawia poniższa tabela. Jednostki zależne nie posiadają Rad Nadzorczych.

Wyszczególnienie	6 miesięcy zakończone 30.06.2025 roku	6 miesięcy zakończone 30.06.2024 roku
Zarząd	180 000,00	90 000,00
Rada Nadzorcza	72 600,00	36 300,00
Komitet Audytu	2 250,00	0,00
Zarządy jednostek zależnych	141 107,80	42 472,05
Razem:	395 957,80	168 772,05

35. Sprawy sądowe

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie
1.	L & W Future Sp. z o.o. Powód: Rupes Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 04.2020r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Przemysłu Agnieszka Bandosz. Sygn. akt GKm 23/20	O zapłatę za faktury z tyt. umowy najmu lokali użytkowych	19.259,14	W dniu 01.04.2020 r. został skierowany wniosek o wszczęcie egzekucji na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Przemysłu, V Wydział Gospodarczy z dnia 21.11.2019 r. sygn. akt V GC 344/19 upr wraz z klauzulą wykonalności z dnia 19.02.2020 r. Komornik dokonał zajęcia rachunków bankowych. Egzekucja w toku.
2.	Invest Partner Mateusz Witkowski Sp. K. Powód: Interbud Apartments Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 2024 r. Sygn. akt: IX GC 200/24	O zapłatę należności z tytułu solidarnej odpowiedzialności i za wynagrodzenie podwykonawcy	263.015,00	Roszczenie powoda w pełni udokumentowane. 9 września 2024 zapadł wyrok zaoczny zasądający na korzyść powoda wnioskowaną kwotę wraz z odsetkami i kosztami. Wszczęto egzekucję komorniczą.

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie
1.	Waldemar Kabala Waled Pozwany: „INTERBUD LUBLIN” SA	Data wszczęcia postępowania: 2014r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 540/14	O zapłatę za usługi budowlane, przy ul. Relaksowej w Lublinie.	4.629.073,00	Powództwo skierowane przeciwko generalnemu wykonawcy oraz inwestorowi oparte jest o przepis art. 647 ¹ § 5 k.c. Spółka informuje, iż wszelkie płatności na rzecz wykonawcy ze strony Emitenta jako inwestora z tytułu realizacji umowy generalnego wykonawstwa zostały rozliczone terminowo oraz zgodnie z postanowieniami umowy. Sprawa zawieszona 13.06.2019r. na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 KPC. Interbud-Lublin SA posiada utworzoną rezerwę na ewentualne zobowiązanie w związku z roszczeniem powoda.

36. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 18 lipca 2025 r. pomiędzy spółką zależną WRP Inwestycje Sp. z o.o. oraz lokalną firmą budowlaną zawarta została umowa na wykonanie stanu surowego budynków mieszkalnych. Przedmiotem umowy jest wykonanie kompleksowego stanu surowego budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym w ramach Osiedla Zielony Felin, zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Józefa Franczaka „Lalka”. Przedmiot umowy zostanie wykonany zgodnie z przekazaną dokumentacją wykonawczą oraz harmonogramem robót budowlanych. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy został ustalony przez strony na koniec I kwartału 2026 roku, a wynagrodzenie wykonawcy za jego zrealizowanie wynosi ok. 4,7 mln zł netto.

W dniu 24 lipca 2025 r. pomiędzy spółką zależną WRP Inwestycje Sp. z o.o. a lokalną firmą produkującą materiały budowlane zawarta została umowa na wytworzenie i dostarczenie systemu stropowego do inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym w ramach Osiedla Zielony Felin, zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Józefa Franczaka „Lalka”. Przedmiot umowy zostanie wykonany zgodnie z przekazaną specyfikacją oraz harmonogramem dostaw. Umowa została zawarta na czas realizacji przez spółkę inwestycji w zakresie wykonania kompleksowego stanu surowego ww. budynków mieszkalnych, lecz maksymalnie do 28 lutego 2026 r., a szacunkowa wartość umowy wynosi ok. 2,3 mln zł netto.

W dniu 5 sierpnia 2025 roku Interbud Lublin S.A. powzięła informację o wydaniu decyzji Prezydenta Miasta Lublina z dnia 1 sierpnia 2025 r. w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz uzyskania pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Relaksowej w Lublinie. Spółka będzie prowadziła inwestycję deweloperską, która zakłada budowę budynku wielorodzinnego, w którym powstanie ok. 58 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni (PUM) ponad 2397 m². Spółka zakłada rozpoczęcie inwestycji w drugim półroczu 2025 r. Przychody i koszty z tego projektu spółka przewiduje rozpoznać w 2027 roku.

W dniu 11 sierpnia 2025 roku spółka Interbud Centrum Sp. z o.o. powzięła informację o wydaniu decyzji Prezydenta Miasta Łódź z dnia 8 sierpnia 2025 r. w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze z wbudowanym garażem wraz z infrastrukturą techniczną na nieruchomości położonej przy ul. Pomorskiej 9 w Łodzi. Spółka będzie prowadziła inwestycję deweloperską, która zakłada budowę budynku wielorodzinnego z usługami w parterze, w którym powinno powstać ok. 55 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni (PUM) ponad 2224m² i PUU – ok. 186m². Spółka zakłada rozpoczęcie inwestycji w drugim półroczu 2025 r. Przychody i koszty z tego projektu Spółka zakłada rozpoznać w 2027 roku.

W dniu 27 sierpnia 2025 r. w związku z zamiarem realizacji wspólnej inwestycji deweloperskiej przez Grupę Interbud-Lublin oraz lokalnym przedsiębiorcą działającym w branży deweloperskiej z siedzibą w Katowicach spółka zależna Rupes Sp. z o.o. zbyła na rzecz partnera 40% udziałów posiadanych w spółce Interbud Silesia Sp. z o.o. Pozostałe 60% udziałów w Interbud Silesia posiada Interbud Lublin S.A. W tym samym dniu pomiędzy Interbud Silesia jako kupującym a partnerem jako sprzedającym zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowych w Katowicach o łącznej powierzchni ok. 3,9 ha za cenę 10 mln zł netto. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta m.in. po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę budynków o powierzchni użytkowej mieszkalnej w przedziale 11.000m² do 13.000m², nie później niż do dnia 27 sierpnia 2026 r. Ponadto w związku z powyższym Interbud Lublin S.A. oraz partner udzielili na rzecz Interbud Silesia Sp. z o.o. dwóch odrębnych pożyczek w kwotach odpowiednio 6,3 mln zł oraz 6 mln zł. Oprocentowanie pożyczek zostało ustalone na poziomie WIBOR 3M powiększone o 2,2% p.p. w skali roku. Spłata kwoty 3 mln zł z pożyczki udzielonej przez partnera nastąpi w terminie do 6 miesięcy od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, spłata pożyczki udzielonej Interbud Silesia Sp. z o.o. przez Interbud Lublin S.A. w kwocie 2,3 mln nastąpi w terminie do 7 dni od dnia zwrotu przez organ podatkowy kwoty podatku VAT zapłaconego od transakcji sprzedaży nieruchomości. Pozostała część pożyczek zostanie spłacona proporcjonalnie wobec obydwu pożyczkodawców po dokonaniu komercjalizacji budynków wybudowanych na nieruchomości, jednak nie później niż w terminie 3 lat od dnia wypłaty pożyczki.

W dniu 28 sierpnia 2025 roku Interbud Lublin S.A. zawarła z trzema osobami fizycznymi umowę nabycia nieruchomości gruntowej w postaci działki zlokalizowanej w centrum Lublina o powierzchni ok. 0,1 ha, zabudowanej kamienicą o powierzchni 205,8 mkw. oraz budynkiem niemieszkalnym – garażem o pow. 16,26 mkw za łączną ceną 4,5 mln zł brutto. Zapłacona cena jest ceną rynkową, a sprzedający nie jest osobowo ani kapitałowo powiązany ze spółką. Umowa nie zawiera postanowień w zakresie kar umownych, a jej pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Emitent przypomina, iż Spółka Interbud - Lublin SA jest właścicielem nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością i na obydwu działkach planuje realizację inwestycji deweloperskiej polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego

wielorodzinnego z garażem podziemnym z 67 lokalami mieszkalnymi i 2 lokalami usługowymi o łącznej PUM około 3.5 mkw. W chwili obecnej trwają się prace projektowe.

W dniu 5 września 2025 roku WRP Inwestycje Sp. z o.o. zawarła z dwoma osobami fizycznymi umowę nabycia 5/6 udziałów nieruchomości gruntowej położonej w Lublinie w postaci niezabudowanej działki o powierzchni ok. 0,29 ha, za cenę ok 1,25 mln zł brutto. Całość ceny została zapłacona, cena jest ceną rynkową, a sprzedający nie jest osobowo ani kapitałowo powiązany ze spółką. Umowa nie zawiera postanowień w zakresie kar umownych, a jej pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN jest właścicielem działek sąsiadujących z nieruchomością, na których planuje realizację kolejnego II etapu inwestycji deweloperskiej pn. „Zielony Felin”, który całościowo zakłada co najmniej 6 etapów, w ramach których powinno powstać 10 budynków wielorodzinnych o łącznej liczbie ponad 650 mieszkań.

W dniu 8 września 2025 r. Interbud Apartments Sp. z o.o. zawarła dwie przedwstępne umowy w przedmiocie nabycia nieruchomości gruntowych w Warszawie o łącznej powierzchni ok. 0,15 ha za łączną cenę 2,75 mln zł netto. Na powyższych nieruchomościach spółka zamierza prowadzić inwestycję mieszkaniową w Warszawie w dzielnicy Wilanów, polegającą na budowie pięciu domów w zabudowie bliźniaczej. Zgodnie z postanowieniami obydwu umów przedwstępnych, umowy przyręczone sprzedaży nieruchomości zostaną zawarte m.in. po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę budynków o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM) minimum 580 m², a w przypadku nieziszczenia powyższego warunku stronom przysługuje prawo odstąpienia od przedmiotowych umów do dnia 31 sierpnia 2026 r. Kupujący ma prawo przeprowadzić czynność w ramach due diligence w terminie 60 dni od dnia dzisiejszego i w przypadku stwierdzenia rozbieżności pomiędzy oświadczeniami sprzedających, a stanem faktycznym, ma prawo do odstąpienia od umów. Sprzedający mają prawo do odstąpienia od umów do dnia 28 lutego 2026 r. w przypadku niezłożenia przez kupującego wniosku o pozwolenie na budowę. Pozostałe warunki ww. umów pożyczek nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

Lublin, dnia 26 września 2025 roku

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

III. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

1. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z WYNIKU

Wyszczególnienie	6 miesięcy zakończone 30.06.2025 roku	3 miesiące zakończone 30.06.2025 roku	6 miesięcy zakończone 30.06.2024 roku	3 miesiące zakończone 30.06.2024 roku
Działalność kontynuowana				
Przychody netto ze sprzedaży	650 399,61	367 083,30	665 737,00	132 600,00
Koszty działalności operacyjnej	659 266,08	451 829,71	77 687,94	0,00
Wynik brutto ze sprzedaży	-8 866,47	-84 746,41	588 049,06	132 600,00
Pozostałe przychody operacyjne	458,80	0,04	1 151,92	600,19
Koszty zarządu	1 087 932,08	618 688,98	1 568 461,42	911 174,51
Koszty sprzedaży	3 000,00	3 000,00	13 728,00	13 728,00
Pozostałe koszty operacyjne	1 039,67	701,81	29 613,55	28 575,65
Wynik z działalności operacyjnej	-1 100 379,42	-707 137,16	-1 022 601,99	-820 277,97
Przychody finansowe	731 955,15	543 115,21	382 316,51	214 349,84
Koszty finansowe	309 848,11	210 068,49	22 886,44	13 826,22
Odpis wartości firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynik przed opodatkowaniem	-678 272,38	-374 090,44	-663 171,92	-619 754,35
Podatek dochodowy	81 905,52	86 831,51	67 051,70	37 777,73
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	-760 177,90	-460 921,95	-730 223,62	-657 532,08
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadające:	0,00	0,00	0,00	0,00
Właścicielom podmiotu dominującego	-760 177,90	-460 921,95	-730 223,62	-657 532,08
Udziałowcom niekontrolującym	-760 177,90	-460 921,95	-730 223,62	-657 532,08
Działalność niekontynuowana				
Zysk/strata netto z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/strata netto roku obrotowego	-760 177,90	-460 921,95	-730 223,62	-657 532,08
Właścicielom podmiotu dominującego	-760 177,90	-460 921,95	-730 223,62	-657 532,08
Udziałowcom niekontrolującym	0,00	0,00	0,00	0,00

ZYSK/STRATA NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk/strata netto na jedną akcję	-0,07	-0,04	-0,07	-0,06
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	-0,07	-0,04	-0,07	-0,06
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwodniony zysk/strata netto na jedną akcję	-0,07	-0,04	-0,07	-0,06
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	-0,07	-0,04	-0,07	-0,06
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00

2. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	6 miesięcy zakończone 30.06.2025 roku	3 miesiące zakończone 30.06.2025 roku	6 miesięcy zakończone 30.06.2024 roku	3 miesiące zakończone 30.06.2024 roku
Zysk/strata netto roku obrotowego	-760 177,90	-460 921,95	-730 223,62	-657 532,08
Inne całkowite dochody podlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne całkowite dochody nie podlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-760 177,90	-460 921,95	-730 223,62	-657 532,08
Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem przypadające:	-760 177,90	-460 921,95	-730 223,62	-657 532,08
Właścicielom podmiotu dominującego	-760 177,90	-460 921,95	-730 223,62	-657 532,08
Udziałowcom niekontrolującym	0,00	0,00	0,00	0,00

3. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.06.2024 roku
AKTYWA TRWAŁE	19 381 992,21	17 353 796,37	17 163 049,83
Rzeczowe aktywa trwałe	169 613,79	182 352,33	161 311,87
Wartości niematerialne	0,00	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
Nieruchomości inwestycyjne	237 316,32	237 316,32	237 316,32
Udziały i akcje	5 613 800,00	5 643 800,00	5 688 800,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	13 333 534,09	11 266 719,84	11 042 176,95
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 728,01	23 607,88	33 444,69
AKTYWA OBROTOWE	17 173 639,86	5 076 499,69	6 206 300,44
AKTYWA OBROTOWE INNE NIŻ AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	17 173 639,86	5 076 499,69	6 206 300,44
Zapasy	3 571 331,22	3 611 137,07	3 499 131,57
Należności handlowe	210 246,39	131 762,93	117 055,41
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Pozostałe należności	2 585 221,44	1 174 457,44	252 436,79
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	27 579,99	139 627,64	635 208,22
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 779 260,82	19 514,61	1 702 468,45
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	36 555 632,07	22 430 296,06	23 369 350,27

PASYWA	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.06.2024 roku
KAPITAŁ WŁASNY	17 828 017,00	16 088 194,90	17 087 748,04
KAPITAŁ WŁASNY PRZYPADAJĄCY JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ	17 828 017,00	16 088 194,90	17 087 748,04
Kapitał podstawowy	1 127 600,00	1 027 600,00	1 027 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	35 227 664,90	32 827 664,90	32 827 664,90
Zyski zatrzymane	-18 527 247,90	-17 767 070,00	-16 767 516,86
UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE	0,00	0,00	0,00
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	18 727 615,07	6 342 101,16	6 281 602,23
Zobowiązania długoterminowe	12 851 516,61	430 606,02	362 783,18
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	12 334 884,94	0,00	0,00
Rezerwy na odroczony podatek dochodowy	516 631,67	430 606,02	362 783,18
Zobowiązania krótkoterminowe	5 876 098,46	5 911 495,14	5 918 819,05
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	5 876 098,46	5 911 495,14	5 918 819,05
Zobowiązania handlowe	119 986,44	195 069,53	270 314,87
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00	98 810,31
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	939 505,67	734 337,86	752 544,23
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	73 151,95	73 151,95	62 910,26
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	4 743 454,40	4 908 935,80	4 734 239,38
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
SUMA PASYWÓW	36 555 632,07	22 430 296,06	23 369 350,27

4. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	6 miesięcy zakończone 30.06.2025 roku	3 miesiące zakończone 30.06.2025 roku	6 miesięcy zakończone 30.06.2024 roku	3 miesiące zakończone 30.06.2024 roku
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-2 690 814,47	-1 800 465,42	-1 171 972,16	-966 719,34
Zysk (strata) brutto łącznie z działalności kontynuowanej i zaniechanej	-678 272,38	-374 090,44	-663 171,92	-619 754,35
Korekty	-2 012 542,09	-1 426 374,98	-508 800,24	-346 964,99
Amortyzacja	12 738,54	6 369,27	12 738,54	6 369,27
Wartość firmy umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki	-634 801,22	-460 277,82	-323 263,69	-169 190,21
Wynik z działalności inwestycyjnej	94 358,88	1 119,81	0,00	0,00
Zmiana stanu rezerw	-165 481,40	-119 728,84	-29 640,00	-29 640,00
Zmiana stanu zapasów	39 805,85	104 817,85	105 489,94	28 400,00
Zmiana stanu należności	-1 489 247,46	-847 077,18	-212 407,04	-66 076,76
Zmiana stanu zobowiązań	130 084,72	-111 598,07	-61 717,99	-116 827,29
Inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy zapłacony	0,00	0,00	0,00	0,00
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-1 311 539,32	-1 526 988,99	-2 116 000,00	-1 455 000,00
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00	10 000,00	0,00
Splata udzielonych pożyczek	165 000,00	0,00	1 175 000,00	220 000,00
Odsetki	250 460,68	50 011,01	0,00	0,00
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	-45 000,00	-45 000,00
Wydatki na nabycie środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	0,00	0,00	0,00	0,00
Udzielenie pożyczek	-1 727 000,00	-1 577 000,00	-3 256 000,00	-1 630 000,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	14 762 100,00	14 007 100,00	4 797 137,85	-277 862,15
Wpływy z wydania akcji	2 500 000,00	2 500 000,00	4 890 000,00	0,00
Kredyty i pożyczki otrzymane	1 055 000,00	300 000,00	270 000,00	0,00
Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli	11 647 100,00	11 647 100,00	0,00	0,00
Splaty kredytów i pożyczek	-440 000,00	-440 000,00	-362 862,15	-277 862,15
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki zapłacone	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed wpływem różnic kursowych)	10 759 746,21	10 679 645,59	1 509 165,69	-2 699 581,49
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	10 759 746,21	10 679 645,59	1 509 165,69	-2 699 581,49
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	19 514,61	99 615,23	193 302,76	4 402 049,94
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	10 779 260,82	10 779 260,82	1 702 468,45	1 702 468,45

5. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2024 roku	701 600,00	28 263 664,90	-16 037 293,24	12 927 971,66
Zmiany kapitału własnego	326 000,00	4 564 000,00	-730 223,62	4 159 776,38
Podwyższenie kapitału	326 000,00	4 564 000,00	0,00	4 890 000,00
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	-730 223,62	-730 223,62
Wynik netto za okres do dnia 30 czerwca 2024 roku	0,00	0,00	-730 223,62	-730 223,62
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeniesienie wyniku roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na dzień 30 czerwca 2024 roku	1 027 600,00	32 827 664,90	-16 767 516,86	17 087 748,04

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2024 roku	701 600,00	28 263 664,90	-16 037 293,24	12 927 971,66
Zmiany kapitału własnego	326 000,00	4 564 000,00	-1 729 776,76	4 890 000,00
Podwyższenie kapitału	326 000,00	4 564 000,00	0,00	4 890 000,00
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	-1 729 776,76	-1 729 776,76
Wynik netto za okres zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku	0,00	0,00	-1 729 776,76	-1 729 776,76
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeniesienie wyniku roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na dzień 31 grudnia 2024 roku	1 027 600,00	32 827 664,90	-17 767 070,00	16 088 194,90

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2025 roku	1 027 600,00	32 827 664,90	-17 767 070,00	16 088 194,90
Zmiany kapitału własnego	0,00	2 400 000,00	-760 177,90	1 739 822,10
Podwyższenie kapitału	0,00	2 400 000,00	0,00	2 500 000,00
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	-760 177,90	-760 177,90
Wynik netto za okres zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku	0,00	0,00	-760 177,90	-760 177,90
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeniesienie wyniku roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na dzień 30 czerwca 2025 roku	1 027 600,00	35 227 664,90	-18 527 247,90	17 828 017,00

IV. DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.

1. Informacje ogólne

Nazwa Spółki: INTERBUD-LUBLIN Spółka Akcyjna
Forma prawna: Spółka Akcyjna
Siedziba Spółki: Al. Racławickie 8/39, 20-037 Lublin
REGON 008020841
NIP 712-015-22-42.

INTERBUD-LUBLIN SA zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym w Sądzie Rejonowym Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000296176. Zakres działalności Spółki obejmuje szeroko rozumianą branżę deweloperską oraz działalność w zakresie zarządzania. Akcje Spółki znajdują się w obrocie na rynku regulowanym w branży budowlanej – indeks sektorowy WIG-BUDOWNICTWO.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

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 2024 roku.

3. Data sporządzenia i zatwierdzenia sprawozdania do publikacji

Sprawozdanie zostało sporządzone i przedstawione do zatwierdzenia Zarządowi spółki w dniu 26 września 2025 roku. Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

4. Oświadczenie o kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2025 roku zostało sporządzone przy założeniu, iż Spółka będzie kontynuowała działalność w dającej przewidzieć się przyszłości, obejmującej okres co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Informacja o planowanych inwestycjach.

W ramach prowadzonej działalności w najbliższych latach Interbud Lublin S.A. jak i cała Grupa Kapitałowa zamierza koncentrować się na działalności deweloperskiej i uruchamiać kolejne projekty inwestycyjne. Szczegółowy opis planowanych inwestycji zaprezentowano w części dotyczącej skonsolidowanego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN.

5. Istotne zasady rachunkowości

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe, które jest zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

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 nieodzownie wpływa na całą branżę deweloperską.

8. Informacje o inwestycjach w udziały i akcjach

Wartość udziałów i akcji posiadanych przez Spółkę na dzień 30 czerwca 2025 roku przedstawia się następująco:

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 S.A.	4 253 450,00	0,00	4 253 450,00
Rupes Sp. z o.o.	5 092 651,00	5 092 651,00	0,00
Interbud Centrum Spółka z o.o.	45 000,00	0,00	45 000,00
Apartments-Inwestycje Spółka z o.o.	5 000,00	0,00	5 000,00
Razem udziały i akcje w spółkach zależnych	10 706 451,00	5 092 651,00	5 613 800,00
Lubelski Rynek Hurtowy S.A.	30 000,00	30 000,00	0,00
Razem	10 736 451,00	5 122 651,00	5 613 800,00

W I półroczu 2025 Spółka dokonała aktualizacji wartości akcji w Spółce Lubelski Rynek Hurtowy S.A. w ciężar kosztów finansowych w pełnej wysokości.

9. Zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki

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

10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.06.2024 roku
Gotówka w kasie i na rachunkach bieżących	10 779 260,82	19 514,61	1 084 302,30
Lokaty krótkoterminowe i środki zastrzeżone	0,00	0,00	618 166,15
-w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	10 779 260,82	19 514,61	1 702 468,45

11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Wynik za okres sprawozdawczy nie podlega podziałowi.

12. Podatek dochodowy

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

Wyszczególnienie	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
Podatek odroczony	81 905,52	67 051,70
Razem	81 905,52	67 051,70

Zaprezentowany w tabeli podatek dochodowy wynika ze zmian w podatku odroczonym, zgodnie z tabelami zamieszczonymi poniżej:

Wyszczególnienie	30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	Zmiana 01.01.2025-30.06.2025 roku
Aktywa na odroczony podatek	27 728,01	23 607,88	-4 120,13
Rezerwa na podatek odroczony	516 631,67	430 606,02	86 025,65
Razem podatek odroczony			81 905,52
Podatek bieżący			0,00
Razem podatek dochodowy			81 905,52

Wyszczególnienie	30 czerwca 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	Zmiana 01.01.2024-30.06.2024 roku
Aktywa na odroczony podatek	33 444,69	37 924,94	4 480,25
Rezerwa na podatek odroczony	362 783,18	300 211,73	62 571,45
Razem podatek odroczony			67 051,70
Podatek bieżący			0,00
Razem podatek dochodowy			67 051,70

Poniższa tabela przedstawia tytuły aktywów i rezerw na podatek odroczony na dzień 30.06.2025 roku i na dzień 31.12.2024 roku:

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 30.06.2025 roku	Podatek odroczony na 30.06.2025 roku
Aktywa na odroczony podatek	145 936,89	27 728,01
Rezerwa na świadczenia pracownicze	73 151,95	13 898,87
Wycena pożyczek	17 674,02	3 358,06
Odsetki od obligacji	55 110,92	10 471,07
Rezerwy na odroczony podatek	2 719 114,08	516 631,67
Naliczone odsetki od pożyczek	2 719 114,08	516 631,67

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2024 roku	Podatek odroczony na 31.12.2024 roku
Aktywa na odroczony podatek	124 251,95	23 607,88
Rezerwa na badanie sprawozdania	39 100,00	7 429,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	73 151,95	13 898,88
Rezerwy na zobowiązania	12 000,00	2 280,00
Rezerwy na odroczony podatek	2 266 347,48	430 606,02
Wycena pożyczek	2 266 347,48	430 606,02

13. Wartości niematerialne

Zmiany w stanie wartości niematerialnych w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku, w 2024 roku i w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku przedstawiają poniższa tabele:

1 stycznia 2024 roku – 30 czerwca 2024 roku

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na 01.01.2024 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na dzień 30.06.2024 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Umorzenie						
5	Stan na dzień 01.01.2024 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	amortyzacja za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na dzień 30.06.2024 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na dzień 01.01.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na dzień 30.06.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Stan na dzień 01.01.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 30.06.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

1 stycznia 2024 roku - 31 grudnia 2024 roku

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na dzień 01.01.2024 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup			0,00		0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja			0,00		0,00
4	Stan na dzień 31.12.2024 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Umorzenie						
5	Stan na dzień 01.01.2024 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	amortyzacja za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na dzień 31.12.2024 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na dzień 01.01.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na dzień 31.12.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Stan na dzień 01.01.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 31.12.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

1 stycznia 2025 roku - 30 czerwca 2025 roku

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup			0,00		0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja			0,00		0,00
4	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Umorzenie						
5	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	amortyzacja za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00		0,00
8	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

14. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiany w stanie środków trwałych, środków trwałych w budowie w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku, w 2024 roku i w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku przedstawiają poniższe tabele:

1 stycznia 2024 roku - 30 czerwca 2024 roku

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na 01.01.2024 roku	0,00	232 331,95	74 501,75	0,00	62 392,74	0,00	369 226,44
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przejęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 30.06.2024 roku	0,00	232 331,95	74 501,75	0,00	62 392,74	0,00	369 226,44
Umorzenia								
5	Stan na 01.01.2024 roku	0,00	63 891,30	74 501,75	0,00	56 782,98	0,00	195 176,03
6	Zwiększenia:	0,00	11 616,60	0,00	0,00	1 121,94	0,00	12 738,54
-	amortyzacja za okres	0,00	11 616,60	0,00	0,00	1 121,94	0,00	12 738,54
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na 30.06.2024 roku	0,00	75 507,90	74 501,75	0,00	57 904,92	0,00	207 914,57
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na 01.01.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Utworzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Rozwiązane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 30.06.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto								
13	Stan na 01.01.2024 roku	0,00	168 440,65	0,00	0,00	5 609,76	0,00	174 050,41
14	Stan na 30.06.2024 roku	0,00	156 824,05	0,00	0,00	4 487,82	0,00	161 311,87

1 stycznia 2024 roku - 31 grudnia 2024 roku

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na 01.01.2024 roku	0,00	232 331,95	74 501,75	0,00	62 392,74	0,00	369 226,44
2	Zwiększenia:	0,00	33 779,02	0,00	0,00	0,00	0,00	33 779,02
-	Zakup	0,00	33 779,02	0,00	0,00	0,00	0,00	33 779,02
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przejęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 31.12.2024 roku	0,00	266 110,97	74 501,75	0,00	62 392,74	0,00	403 005,46
Umorzenia								
5	Stan na 01.01.2024 roku	0,00	63 891,30	74 501,75	0,00	56 782,98	0,00	195 176,03
6	Zwiększenia:	0,00	23 233,20	0,00	0,00	2 243,90	0,00	25 477,10
-	amortyzacja za okres	0,00	23 233,20	0,00	0,00	2 243,90	0,00	25 477,10
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na 31.12.2024 roku	0,00	87 124,50	74 501,75	0,00	59 026,88	0,00	220 653,13
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na 01.01.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Utworzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Rozwiązane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 31.12.2024 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto								
13	Stan na 01.01.2024 roku	0,00	168 440,65	0,00	0,00	5 609,76	0,00	174 050,41
14	Stan na 31.12.2024 roku	0,00	178 986,47	0,00	0,00	3 365,86	0,00	182 352,33

1 stycznia 2025 roku - 30 czerwca 2025 roku

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na 01.01.2025 roku	0,00	266 110,97	74 501,75	0,00	62 392,74	0,00	403 005,46
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przejęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	266 110,97	74 501,75	0,00	62 392,74	0,00	403 005,46
Umorzenia								
5	Stan na 01.01.2025 roku	0,00	87 124,50	74 501,75	0,00	59 026,88	0,00	220 653,13
6	Zwiększenia:	0,00	11 616,60	0,00	0,00	1 121,94	0,00	12 738,54
-	amortyzacja za okres	0,00	11 616,60	0,00	0,00	1 121,94	0,00	12 738,54
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	98 741,10	74 501,75	0,00	60 148,82	0,00	233 391,67
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na 01.01.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Utworzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Rozwiązane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 30.06.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto								
13	Stan na 01.01.2025 roku	0,00	178 986,47	0,00	0,00	3 365,86	0,00	182 352,33
14	Stan na 30.06.2025 roku	0,00	167 369,87	0,00	0,00	2 243,92	0,00	169 613,79

15. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiany w stanie nieruchomości inwestycyjnych przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Zmiany za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku	Zmiany za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 roku	Zmiany za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku
Stan na początek okresu	237 316,32	237 316,32	237 316,32
Odpis aktualizujący nieruchomości inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	237 316,32	237 316,32	237 316,32

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku Spółka nie tworzyła odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych.

16. Należności krótkoterminowe

Informacje o stanie należności na dzień 30 czerwca 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku i 30 czerwca 2024 roku przedstawiają poniższe tabele:

Należności krótkoterminowe	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.06.2024 roku
Należności handlowe od jednostek powiązanych	188 732,50	120 294,00	108 402,36
Należności handlowe od jednostek pozostałych	21 513,89	11 468,93	8 653,05
Należności handlowe razem	210 246,39	131 762,93	117 055,41
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Pozostałe należności	2 585 221,44	1 174 457,44	252 436,79
- Rozliczenia międzyokresowe	817 874,05	18 792,69	39 433,70
- Podatek VAT	160 470,60	98 787,96	186 528,60
- Zaliczki	1 605 214,49	1 005 214,49	26 474,49
- Pozostałe	1 662,30	51 662,30	0,00

Należności krótkoterminowe	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.06.2024 roku
Należności netto	2 795 467,83	1 306 220,37	369 492,20
Należności brutto	2 795 467,83	1 306 220,37	779 067,67
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	409 575,47

Odpisy aktualizujące należności	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2024- 30.06.2024
Stan na początek roku	0,00	0,00	409 575,47
Utworzone	0,00	0,00	0,00
Spisane należności w ciężar odpisu	0,00	0,00	0,00
Rozwiązane	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec roku	0,00	0,00	409 575,47

Odpisy aktualizujące tworzone są w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, rozwiązanie następuje na dobro pozostałych przychodów operacyjnych. W sytuacji kiedy należność nie zostanie zwrócona, następuje jej spisanie w ciężar odpisu.

Należności handlowe na dzień 30.06.2025 roku według terminów wymagalności prezentuje poniższa tabela:

Należności ogółem wg terminów wymagalności	Należności handlowe razem	Należności handlowe od jednostek powiązanych	Należności handlowe od jednostek pozostałych
Kwota ogółem, w tym:	210 246,39	188 732,50	21 513,89
B. Terminowe, w tym:	210 246,39	188 732,50	21 513,89
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	72 178,89	50 665,00	21 513,89
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	138 067,50	138 067,50	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
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

17. Należności z tytułu pożyczek

Pożyczkobiorca	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Zmiana	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Termin spłaty
Rupes Spółka z o.o., w tym:	589 075,21	43 195,95	632 271,16	31.03.2027
- kapitał	361 000,00	26 000,00	387 000,00	
- odsetki	228 075,21	17 195,95	245 271,16	
Interbud-Apartments Spółka z o.o., w tym:	199 822,89	-199 822,89	0,00	-
- kapitał	0,00	0,00	0,00	
- odsetki	199 822,89	-199 822,89	0,00	
WRP Inwestycje Spółka z o.o., w tym:	9 929 569,64	1 507 317,33	11 436 886,97	31.03.2027
- kapitał	8 185 000,00	835 000,00	9 020 000,00	
- odsetki	1 744 569,64	672 317,33	2 416 886,97	
Interbud Centrum Spółka z o.o., w tym:	383 159,49	68 187,29	451 346,78	31.03.2027
- kapitał	369 000,00	56 000,00	425 000,00	
- odsetki	14 159,49	12 187,29	26 346,78	

Pożyczkobiorca	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Zmiana	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Termin spłaty
Apartments Inwestycje Spółka z o.o. , w tym:	165 092,61	-165 092,61	0,00	31.03.2027
- kapitał	165 000,00	-165 000,00	0,00	
- odsetki	92,61	-92,61	0,00	
RAZEM podmioty powiązane	11 266 719,84	1 253 785,07	12 520 504,91	
Zacisze Wilanów Spółka z o.o. , w tym:	77 579,99	-50 000,00	27 579,99	30.06.2025
- kapitał	0,00	0,00	0,00	
- odsetki	77 579,99	-50 000,00	27 579,99	
K.S. Lublinianka Spółka z o.o., w tym:	62 047,65	-62 047,65	0,00	01.10.2024
- kapitał	55 000,00	0,00	55 000,00	
- odsetki	2 047,65	0,00	2 047,65	
- kapitał	5 000,00	0,00	5 000,00	30.04.2025
- odsetki	0,00	2 311,23	4 358,88	
- odpis aktualizujący	0,00	-64 358,88	-64 358,88	
Razem podmioty pozostałe	139 627,64	-112 047,65	27 579,99	
RAZEM POŻYCZKI UDZIELONE	11 406 347,48	1 141 737,42	12 548 084,90	

Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym nie są zagrożone co do spłaty. Spółki te posiadają znaczący majątek obrotowy w postaci gruntów deweloperskich, mieszkań i lokali usługowych. Oprocentowanie wszystkich pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym kapitałowo ustalono na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego powiększonego o 2,2 punkty procentowe w skali roku.

W dniu 31 marca 2023 roku Spółka zawarła umowę pożyczki na kwotę 745 000,00 zł w celu współfinansowania nowo planowanej inwestycji deweloperskiej w Warszawie Spółce Zacisze Wilanów Spółka z o.o. Pożyczka została udzielona w oparciu o oprocentowanie stałe na warunkach rynkowych i ma zostać spłacona jednorazowo wraz z należnymi odsetkami do dnia 30 czerwca 2025 roku. Na dzień 30 czerwca 2025 roku pozostały do spłaty jedynie odsetki.

Oprocentowanie pożyczki udzielonej K.S. Lublinianka Sp. z o.o. ustalono na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego, powiększonego o 2,2 punkty procentowe w skali roku. Ze względu na upływ terminu płatności pożyczek udzielonych K.S. Lublinianka Sp. z o.o. oraz toczące się postępowanie restrukturyzacyjne pożyczkobiorcy Interbud Lublin S.A. dokonała odpisu aktualizującego pożyczkę.

18. Zapasy

Zapasy	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.06.2024 roku
Produkcja w toku	796 291,90	836 097,75	724 092,25
Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
Towary, w tym:	2 775 039,32	2 775 039,32	2 775 039,32
- działki pod planowaną produkcję deweloperską	1 578 749,34	1 578 749,34	1 578 749,34
- działki przeznaczone do sprzedaży w Grupie Kapitałowej	1 042 559,26	1 042 559,26	1 042 559,26
- działki przeznaczone do sprzedaży na zewnątrz	153 730,72	153 730,72	153 730,72
RAZEM	3 571 331,22	3 611 137,07	3 499 131,57

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Odpisy aktualizujące zapasy	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2024-30.06.2024
Stan początkowy	0,00	0,00	0,00
Utworzenie odpisu	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie odpisu	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie odpisu	0,00	0,00	0,00
Stan końcowy	0,00	0,00	0,00

19. Kredyty bankowe

Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu kredytów bankowych.

20. Pożyczki otrzymane

Spółka posiada pożyczki otrzymane od podmiotów zależnych. Wszystkie pożyczki mają charakter pożyczek długoterminowych. Wartość kapitału oraz odsetek wynikających z tych pożyczek przedstawia poniższa tabela:

Pożyczkodawca	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Zmiana	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Termin spłaty
Interbud-Apartments Sp. z o.o., w tym:	0,00	319 874,58	319 874,58	31.03.2027
- kapitał	0,00	315 000,00	315 000,00	
- odsetki	0,00	4 874,58	4 874,58	
Interbud-Construction Sp. z o.o., w tym:	0,00	5 055,26	5 055,26	31.03.2027
- kapitał	0,00	0,00	0,00	
- odsetki	0,00	5 055,26	5 055,26	
Apartments Inwestycje Sp. z o.o., w tym:	0,00	307 744,18	307 744,18	31.03.2027
- kapitał	0,00	300 000,00	300 000,00	
- odsetki	0,00	7 744,18	7 744,18	
Razem	0,00	632 674,02	632 674,02	

21. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Zestawienie zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań przedstawiają tabele poniżej:

Wyszczególnienie	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
A. Zobowiązania handlowe, w tym:	119 986,44	195 069,53	270 314,87
- wobec jednostek powiązanych	3 690,00	0,00	19 353,30
- wobec jednostek pozostałych	116 296,44	195 069,53	250 961,57
B. Razem pozostałe zobowiązania	939 505,67	734 337,86	752 544,23
1. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	0,00	0,00	0,00
2. Zobowiązania publicznoprawne	62 402,12	31 853,13	38 154,00
- Podatek dochodowy od osób fizycznych	9 646,00	0,00	0,00
- ZUS	41 456,12	24 664,13	22 538,00
- VAT	0,00	7 189,00	15 616,00
- Inne	11 300,00	0,00	0,00
3. Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	111,70	195,43	0,00
4. Zaliczki na dostawy	876 991,85	696 455,90	691 056,91
5. Pozostałe zobowiązania	0,00	5 833,40	23 333,32

Zobowiązania handlowe na dzień 30 czerwca 2025 roku według terminów zapadalności

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania handlowe	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania handlowe wobec jednostek powiązanych
Kwota ogółem, w tym:	119 986,44	116 296,44	3 690,00
B. Terminowe, w tym:	119 986,44	116 296,44	3 690,00
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	119 986,44	116 296,44	3 690,00
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00

Zobowiązania inne na dzień 30 czerwca 2025 roku wg terminów zapadalności

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania publicznoprawne	Zaliczki na dostawy	Pozostałe zobowiązania
Kwota ogółem, w tym:	62 402,12	876 991,85	111,70
B. Terminowe, w tym:	62 402,12	876 991,85	111,70
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	62 402,12	876 991,85	111,70
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00

22. Działalność w trakcie zaniechania

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku Spółka nie zaniechała żadnej z prowadzonych działalności.

23. Instrumenty finansowe

Spółka posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa			Wartość godziwa		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Pożyczki (krótkoterminowe)	27 579,99	139 627,64	635 208,22	27 579,99	139 627,64	635 208,22
Pożyczki (długoterminowe)	13 333 534,09	11 266 719,84	11 042 176,95	13 333 534,09	11 266 719,84	11 042 176,95
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 779 260,82	19 514,61	1 702 468,45	10 779 260,82	19 514,61	1 702 468,45
Należności handlowe	210 246,39	131 762,93	117 055,41	210 246,39	131 762,93	117 055,41

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa			Wartość godziwa		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	98 810,31	0,00	0,00	98 810,32
Pożyczki krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane długoterminowe	632 674,02	0,00	0,00	632 674,02	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania handlowe	11 702 210,92	195 069,53	270 314,87	11 702 210,92	195 069,53	270 314,87

Poniżej przedstawiono pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat z tytułu różnic kursowych w podziale na kategorie instrumentów finansowych w okresie od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku.

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki udzielone	707 586,16	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 479,80	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
Kredyty bankowe	0,00	0,00	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	17 674,02	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane	0,00	55 944,26	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	0,28	0,00

Poniżej przedstawiono pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat z tytułu różnic kursowych w podziale na kategorie instrumentów finansowych w okresie od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 30 czerwca 2024 roku.

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki udzielone	339 447,53	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	31 202,30	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
Kredyty bankowe	0,00	0,00	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	6 059,71	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	0,00	0,00

24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.

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

Emitent w ramach strategii zarządzania ryzykiem finansowym koncentruje się na następujących obszarach:

- ryzyko utraty płynności finansowej;
- analizie wskaźnikowej;
- ryzyko stopy procentowej.

a. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej polega na możliwości poniesienia strat w wyniku zmian poziomu stóp procentowych na rynku. Jest ono istotne dla przedsiębiorstw, inwestorów oraz instytucji finansowych, zwłaszcza w kontekście kredytów, obligacji oraz instrumentów o stałym dochodzie. Kredyty i pożyczki zaciągnięte po zmiennych stopach procentowanych powodują ryzyko przepływów pieniężnych.

Na datę bilansową występują długoterminowe instrumenty finansowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej.

Analiza wrażliwości wyniku finansowego na zmianę stopy procentowej

Zmiana o 100 lub 200 punktów bazowych („pb”) w oprocentowaniu instrumentów na datę bilansową zwiększałaby (zmniejszałaby) aktywa netto i rachunek zysków i strat (po opodatkowaniu) o kwoty wskazane w poniższej tabeli. Analiza wykonana dla trzydziestu sześciu miesięcy dla zobowiązań z tytułu emisji obligacji, kończących się 19 czerwca 2028 roku zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

Wyliczenie odchyłeń wartości zobowiązań zmiennoprocentowych do końca ich wymagalności

Analiza wrażliwości na zmianę stopy procentowej	wzrost o 100 pb	wzrost o 200 pb	spadek o 100 pb	spadek o 200 pb
Zobowiązania zmiennoprocentowe	15 569 798,60 zł	15 916 020,62 zł	14 877 354,57 zł	14 531 132,56 zł
Wrażliwość netto	346 222,01 zł	692 444,03 zł	(346 222,01) zł	(692 444,03) zł

Obligacje

Analizę sporządzono w oparciu o szacunki przedstawione przez Narodowy Bank Polski. Projekcja⁷ przewiduje, iż stawka WIBOR 3M w kolejnych latach (tj. 2025 rok, 2026 rok i 2027 rok) wyniesie kolejno: 5,52%, 5,37% oraz 5,37% - analogiczne założenia przyjęto dla stawki WIBOR 6M, tj. spadek o 0,15 punktu procentowego. Z uwagi na obniżenie stopy referencyjnej NBP⁸ o 0,25 punktu procentowego, od trzeciego kwartału 2025 roku włącznie, prognozowana stawka WIBOR 6M została przyjęta na poziomie 0,25 punktu procentowego niższym niż w projekcji opartej o założenia NBP dotyczące stawki WIBOR 3M.

W tej sytuacji łączna wartość odsetek z tytułu wyemitowanych obligacji przy oprocentowaniu równym WIBOR 6M wynoszącym 4,79% (a od miesiąca styczeń 2026 roku włącznie – 4,64%), powiększonym o marżę 6 p.p. do miesiąca sierpień 2025 r. oraz 5,5 p.p. w pozostałych okresach (zgodnie z umową zawartą przez Spółkę) przez cały okres trwania umowy o oferowanie obligacji, do dnia ich wykupu (tj. do 19 czerwca 2028 roku) wyniesie 3 576 476,59 zł, a całe zobowiązanie wraz z kapitałem wyniesie 15 223 576,59 zł.

⁷ Projekcja inflacji i PKB – lipiec 2025, 4 lipca 2025 r. <https://nbp.pl/projekcja-inflacji-i-pkb-lipiec-2025/>

⁸ Informacja po posiedzeniu Rady Polityki Pieniężnej w dniach 1-2 lipca 2025 r., Warszawa, 2 lipca 2025 r.

Zobowiązania z tytułu emisji obligacji (odsetki)							
	2Q2025	3Q2025	4Q2025	1Q2026	2Q2026	3Q2026	4Q2026
stan na 30.06.2025	47 086,19	311 976,35	302 084,29	291 209,41	294 445,07	297 680,73	297 680,73
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	341 333,42	331 441,37	319 928,29	323 483,05	327 037,80	327 037,80
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	370 690,50	360 798,44	348 647,16	352 521,02	356 394,88	356 394,88
spadek WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	282 619,27	272 727,22	262 490,53	265 407,09	268 323,66	268 323,66
spadek WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	253 262,20	243 370,14	233 771,66	236 369,12	238 966,58	238 966,58
Narastająco							
stan na 30.06.2025	47 086,19	359 062,54	661 146,83	952 356,24	1 246 801,31	1 544 482,04	1 842 162,77
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	388 419,61	719 860,98	1 039 789,26	1 363 272,31	1 690 310,11	2 017 347,92
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	417 776,69	778 575,13	1 127 222,29	1 479 743,31	1 836 138,19	2 192 533,07
spadek WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	329 705,46	602 432,68	864 923,22	1 130 330,31	1 398 653,97	1 666 977,62
spadek WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	300 348,39	543 718,53	777 490,19	1 013 859,31	1 252 825,89	1 491 792,47

Zobowiązania z tytułu emisji obligacji (odsetki)							
	1Q2027	2Q2027	3Q2027	4Q2027	1Q2028	2Q2028	kapitał z odsetkami na koniec umowy
stan na 30.06.2025	291 209,41	294 445,07	297 680,73	297 680,73	294 445,07	258 852,81	15 223 576,59
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	319 928,29	323 483,05	327 037,80	327 037,80	323 483,05	284 380,70	15 569 798,60
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	348 647,16	352 521,02	356 394,88	356 394,88	352 521,02	309 908,59	15 916 020,62
spadek WIBOR 6M o 100 pb	262 490,53	265 407,09	268 323,66	268 323,66	265 407,09	233 324,92	14 877 354,57
spadek WIBOR 6M o 200 pb	233 771,66	236 369,12	238 966,58	238 966,58	236 369,12	207 797,03	14 531 132,56
Narastająco							
stan na 30.06.2025	2 133 372,18	2 427 817,25	2 725 497,98	3 023 178,71	3 317 623,78	3 576 476,59	15 223 576,59
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	2 337 276,20	2 660 759,25	2 987 797,05	3 314 834,86	3 638 317,90	3 922 698,60	15 569 798,60
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	2 541 180,23	2 893 701,25	3 250 096,13	3 606 491,01	3 959 012,03	4 268 920,62	15 916 020,62
spadek WIBOR 6M o 100 pb	1 929 468,16	2 194 875,25	2 463 198,91	2 731 522,56	2 996 929,66	3 230 254,57	14 877 354,57
spadek WIBOR 6M o 200 pb	1 725 564,13	1 961 933,25	2 200 899,83	2 439 866,41	2 676 235,53	2 884 032,56	14 531 132,56

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 6M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **3 922 698,60 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **15 569 798,60 zł**. Jest to wartość o **346 222,01 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M, wynoszącym 4,79% oraz 4,64% od miesiąca styczeń 2026 r. łącznie.

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 6M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **4 268 920,62 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **15 916 020,62 zł**. Jest to wartość o **692 444,03 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M, wynoszącym 4,79% oraz 4,64% od miesiąca styczeń 2026 r. łącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 6M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **3 230 254,57 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **14 877 354,57 zł**. Jest to wartość o **346 222,01 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M, wynoszącym 4,79% oraz 4,64% od miesiąca styczeń 2026 r. łącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 6M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **2 884 032,56 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **14 531 132,56 zł**. Jest to wartość o **692 444,03 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M, wynoszącym 4,79% oraz 4,64% od miesiąca styczeń 2026 r. łącznie.

W nawiązaniu do obecnej sytuacji gospodarczej w Polsce i na świecie oraz bieżącego trend spadku inflacji można w najbliższym okresie spodziewać się kolejnych obniżek stóp procentowych przez NBP co będzie przedkładało się na obniżenie

kosztów finansowani zewnętrznego. Biorąc powyższe pod uwagę i wysokość odchylenia wartości odsetek od zobowiązań oprocentowanych zmienną stopą procentową, należy uznać występujące w okresie sprawozdawczym ryzyko stopy procentowej za nieduże i przez odniesienie do sumy bilansowej ze sprawozdawczego punktu widzenia stanowiące wartość poniżej progu istotności.

b. Ryzyko utraty płynności finansowej

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

- **wskaźnik płynności bieżącej** = aktywa obrotowe / zobowiązania bieżące
- **wskaźnik szybkiej płynności** = aktywa obrotowe – zapasy – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe / zobowiązania bieżące
- **wskaźnik płynności gotówkowej** = środki pieniężne i inne aktywa pieniężne / zobowiązania bieżące
- **wskaźnik długu do kapitału własnego** = Zobowiązania / kapitały własne

	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku
wskaźnik płynności bieżącej	2,09	0,66	0,86	1,62
wskaźnik szybkiej płynności	1,50	0,06	0,25	2,31
wskaźnik płynności gotówkowej	0,01	0,03	0,003	1,83
Debt to Equity Ratio	0,47	0,49	0,39	1,05

Wskaźnik płynności bieżącej

Wskaźnik płynności bieżącej spółki deweloperskiej wykazuje duże wahania, co jest typowe dla branży, gdzie aktywa obrotowe są często zamrożone w nieruchomościach. Na przestrzeni ostatnich 3 lat zauważamy ustawiczny wzrost jego poziomu, co należy ocenić pozytywnie. Im wyższa wartość wskaźnika, tym mniejszy jest udział zobowiązań bieżących w aktywach obrotowych. Optymalna wartość wskaźnika powinna znajdować się w przedziale 1,5 - 2,0. Na koniec 2023 roku wynosił 0,66, co oznaczało, że aktywa obrotowe nie wystarczały do pokrycia zobowiązań krótkoterminowych i spółka mogła mieć trudności z bieżącą wypłacalnością. W 2024 roku nastąpiła poprawa do poziomu 0,86, jednak wskaźnik wciąż pozostawał poniżej bezpiecznej granicy 1,0. Na koniec czerwca 2025 roku wartość wskaźnika wzrosła do 1,62, co świadczy o istotnym wzmocnieniu płynności i zdolności spółki do regulowania zobowiązań krótkoterminowych, a tym samym o wejściu w bezpieczny poziom finansowy.

Wskaźnik płynności szybkiej

Wskaźnik szybkiej płynności mierzy zdolność przedsiębiorstwa do spłaty bieżących zobowiązań krótkoterminowych przy wykorzystaniu najbardziej płynnych aktywów. Na koniec 2022 roku wskaźnik szybkiej płynności wynosił 1,50, co świadczyło o bardzo dobrej zdolności do pokrycia zobowiązań krótkoterminowych bez konieczności sprzedaży zapasów. Jednak w 2023 roku wskaźnik gwałtownie spadł do zaledwie 0,06, co oznacza niemal całkowity brak płynnych aktywów. W 2024 roku nastąpiła niewielka poprawa do 0,25, ale nadal wskazuje to na duże ryzyko problemów z bieżącymi płatnościami. Tak niska wartość wynikała z faktu regulacji zobowiązań układowych i spółka nie posiadała nadwyżek po stronie należności w stosunku do wymagalnych wierzytelności. Poziom wskaźnika w wysokości 0,25 w okresie sprawozdawczym, był też spowodowany małą ilością prowadzonych inwestycji. Na dzień 30.06.2025 roku nastąpił jednak skokowy wzrost do 2,31, co oznacza, że spółka nagromadziła znaczące zasoby gotówki i należności, pozwalające jej ponad dwukrotnie pokryć wszystkie zobowiązania krótkoterminowe. Taki wynik świadczy o bardzo dużym wzmocnieniu płynności.

Wskaźnik płynności gotówkowej

Wskaźnik płynności gotówkowej (*Cash Ratio*) mierzy zdolność przedsiębiorstwa do natychmiastowej spłaty zobowiązań krótkoterminowych, wyłącznie za pomocą posiadanych środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Przyjmuje się, że optymalny poziom tego wskaźnika powinien mieścić się w widełkach 0,10-0,20. Na dzień 31.12.2023 roku wynosił 0,03, co oznaczało, że środki pieniężne pokrywały jedynie 3% zobowiązań bieżących. W kolejnym roku spadł jeszcze bardziej – do 0,003, wskazując na praktyczny brak gotówki w relacji do zobowiązań. Niski poziom wskaźnika był wynikiem, zaangażowania się przez Emitenta w przygotowanie wielu projektów inwestycyjnych, które, nie przynosiły wtedy żadnych wpływów gotówkowych. Zdecydowana poprawa nastąpiła dopiero na 30.06.2025 roku, kiedy wskaźnik wzrósł do 1,83, co oznacza, że spółka dysponowała wystarczającymi zasobami gotówki, aby niemal dwukrotnie pokryć wszystkie swoje bieżące zobowiązania.

Debt to Equity Ratio

Wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego jest najbardziej ogólnym obrazem struktury finansowania aktywów przedsiębiorstwa. Im większa jest wartość tego wskaźnika tym wyższe ryzyko ponosi kredytodawca. Wskaźnik ten pomaga w ocenie wykorzystania dźwigni finansowej przez podmiot. Na koniec 2023 roku wynosił 0,49, co oznaczało, że zobowiązania stanowiły niespełną połowę kapitałów własnych – poziom bezpieczny i świadczący o stosunkowo stabilnej strukturze finansowania. W 2024 roku nastąpił spadek do 0,39, wskazujący na dalsze wzmocnienie pozycji kapitałów własnych względem długu. Na koniec czerwca 2025 roku wskaźnik osiągnął 1,05, co oznacza, że dług przewyższył kapitały własne, a Spółka zaczęła finansować swoją działalność długoterminowym finansowaniem zewnętrznym (emisja obligacji), co przełożyło się na poprawę wszystkich wskaźników płynności bieżącej dając stabilność finansową Spółce.

25. Zarządzanie kapitałem.

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

26. Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe.

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

27. Zobowiązania inwestycyjne

Zarówno na dzień 30 czerwca 2025 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała zobowiązań do poniesienia nakładów na rzeczowe aktywa trwałe.

28. Transakcje z podmiotami powiązanymi.

Transakcje z podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych. Na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku w skład jednostek powiązanych wchodziły jednostki powiązane kapitałowo:

- Rupes Sp. z o.o.,
- Interbud-Apartments Sp. z o.o.,
- Interbud-Construction Spółka z o.o.,
- Interbud Centrum Spółka z o.o.,
- WRP Inwestycje Spółka z o.o.,
- Apartments Inwestycje Spółka z o.o.,
- Interbud-Centrum Spółka z o.o.,
- Flow Mokotów Spółka z o.o.

Jednostki powiązane osobowo:

- Serv& Coop Sp. z o.o.,
- K.S. Lublinianka Sp. z o.o.

Zestawienie transakcji w ramach Grupy Kapitałowej za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku, za rok 2024 oraz za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku a także na dzień 30 czerwca 2025 roku i na dzień 31 grudnia 2024 oraz na dzień 30 czerwca 2024 roku przedstawiają poniższe zestawienia.

1.01.2025 roku - 30.06.2025 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
RUPES Sp. z o.o.	15 000,00	0,00	17 195,95	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o.o.	15 000,00	0,00	0,00	4 874,58
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	156 001,87	0,00	545,18	7 744,18
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	87 450,00	0,00	689 817,41	3 682,45
Interbud-Construction Spółka z o.o.	198 600,00	0,00	3 029,18	9 678,66
Interbud-Centrum Spółka z o.o.	6 000,00	0,00	12 187,29	0,00
Flow Mokotów Spółka z o.o.	2 214,44	0,00	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane kapitałowo	480 266,31	0,00	722 775,01	25 979,87

1.01.2024 roku - 31.12.2024 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
RUPES Sp. z o.o.	30 000,00	0,00	4 712,77	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o. o	30 000,00	0,00	93 136,16	0,00
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	18 000,00	0,00	558 461,57	0,00
Interbud-Construction Spółka z o.o.	108 000,00	0,00	2 888,49	1 888,44
Interbud-Centrum Spółka z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane kapitałowo	186 000,00	0,00	659 198,99	1 888,44

1.01.2024 roku - 30.06.2024 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
RUPES Sp. z o.o.	15 000,00	0,00	9 677,37	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o. o	15 000,00	0,00	35 139,63	0,00
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	414 937,00	0,00	0,00	0,00
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	9 000,00	0,00	270 868,98	0,00
Interbud-Construction Spółka z o.o.	198 600,00	0,00	0,00	6 059,71
Interbud-Centrum Spółka z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane kapitałowo	652 537,00	0,00	315 685,98	6 059,71

30.06.2025 roku

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Zaliczki otrzymane/po ręczeniu
RUPES Sp. z o.o.	18 450,00	0,00	632 271,16	0,00	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o. o	1 845,00	0,00	0,00	319 874,58	0,00
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	6 089,00	0,00	0,00	307 744,18	0,00
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	101 413,50	3 690,00	11 436 886,97	0,00	0,00
Interbud-Construction Spółka z o.o.	40 713,00	0,00	813 029,18	5 055,26	691 056,91
Interbud-Centrum Spółka z o.o.	18 318,00	0,00	451 346,78	0,00	0,00
Flow Mokotów Spółka z o.o.	1 904,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane kapitałowo	188 732,50	3 690,00	13 333 534,09	632 674,02	691 056,91

31.12.2024 roku

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Zaliczki otrzymane
RUPES Sp. z o.o.	7 995,00	0,00	589 075,21	0,00	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o. o	3 690,00	0,00	199 822,89	0,00	0,00
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	615,00	0,00	165 092,61	0,00	0,00
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	4 920,00	0,00	9 929 569,64	0,00	5 833,30
Interbud-Construction Spółka z o.o.	93 480,00	0,00	0,00	0,00	691 056,91
Interbud-Centrum Spółka z o.o.	9 594,00	0,00	383 159,49	0,00	0,00
Flow Mokotów Spółka z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane kapitałowo	120 294,00	0,00	11 266 719,84	0,00	696 890,21

30.06.2024 roku

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Zaliczki otrzymane
RUPES Sp. z o.o.	7 995,00	19 353,30	534 390,14	0,00	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o.o.	4 920,00	0,00	1 164 517,33	27 862,16	0,00
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	7 296,36	0,00	0,00	0,00	0,00
WPR Inwestycje Spółka z o.o.	6 765,00	0,00	9 343 269,48	0,00	0,00
Interbud-Construction Spółka z o.o.	81 426,00	0,00	0,00	70 948,15	691 056,91
Interbud-Centrum Spółka z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Flow Mokotów Spółka z o.o.	108 402,36	19 353,30	11 042 176,95	98 810,31	691 056,91
Razem podmioty powiązane kapitałowo	7 995,00	19 353,30	534 390,14	0,00	0,00

Pomioty powiązane osobowo**1.01.2025 roku - 30.06.2025 roku**

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Sp. z o.o.	3 973,80	98 535,24	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	12 000,00	40 000,00	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	15 973,80	138 535,24	0,00	0,00

1.01.2024 roku - 31.12.2024 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Sp. z o.o.	7 814,80	152 270,08	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	18 600,00	40 000,00	2 047,65	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	26 414,80	192 270,08	2 047,65	0,00

1.01.2024 roku - 30.06.2024 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Sp. z o.o.	6 600,00	20 000,00	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	3 000,00	69 006,70	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	9 600,00	89 006,70	0,00	0,00

30.06.2025

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek
Serv&Coop Sp. z o.o.	0,00	4 315,26	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	20 840,64	0,00	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	20 840,64	4 315,26	0,00	0,00

31.12.2024

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek
Serv&Coop Sp.z o.o.	0,00	52 796,64	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	9 225,00	0,00	62 047,65	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	9 225,00	52 796,64	62 047,65	0,00

30.06.2024

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek
Serv&Coop Sp.z o.o.	4 920,00	0,00	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	0,00	39 981,62	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	4 920,00	39 981,62	0,00	0,00

Poza wyżej wymienionymi, Spółka nie przeprowadzała za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2025 roku i w 2024 roku innych transakcji z jednostkami powiązanymi.

29. Transakcje z udziałem Członków Zarządu.

W okresie od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku Spółka nie zawierała żadnych transakcji z członkami Zarządu.

30. Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej.

Wyszczególnienie	Za 6 miesięcy 2025 roku	Za 6 miesięcy 2024 roku
Zarząd	180 000,00	180 000,00
Rada Nadzorcza	72 600,00	72 600,00
Komitet Audytu	2 250,00	750,00
Razem	254 850,00	253 350,00

31. Emisja akcji

W dniu 31 marca 2025 r. Zarząd spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie oraz wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki, zgodnie z którą kapitał zakładowy Spółki został podwyższony o kwotę 100.000,00 zł, tj. z kwoty 1.027.600 zł do kwoty 1.127.600,00 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki nastąpiło w drodze emisji 1.000.000 akcji zwykłych, na okaziciela, serii G, o wartości nominalnej 0,10 zł każda objętych przez La Mania Sp. z o.o. W dniu 25 kwietnia 2025 r. Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmiany Statutu Spółki, dokonanej na podstawie ww. uchwały Zarządu Spółki.

32. 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.

33. Sprawy sądowe

Informacje o sprawach sądowych z powództwa Spółki, jak i przeciwko niej oraz sprawy wieczystoksięgowe zaprezentowano w części dotyczącej skonsolidowanego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN.

Sprawozdanie finansowe przedstawił Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A.

Lublin, dnia 26 września 2025 roku

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
osoba której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych