



GRUPA KAPITAŁOWA INTERBUD-LUBLIN

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA III KWARTAŁ 2025 ROKU
KOŃCZĄCY SIĘ DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU**

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

Lublin, dnia 26 listopada 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	13
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	22
17.	Udzielone pożyczki długoterminowe	22
18.	Zapasy	22
19.	Należności.....	23
20.	Udzielone pożyczki krótkoterminowe	24
21.	Kapitał własny Grupy Kapitałowej.....	25
22.	Zobowiązania finansowe	25
22.1	Zobowiązania z tytułu leasingu	25
22.2.	Kredyty bankowe.....	26
22.3.	Pożyczki otrzymane długoterminowe	28
23.	Zobowiązania handlowe finansowe oraz pozostałe zobowiązania	29
24.	Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych	29
25.	Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	29
26.	Działalność zaniechana	30
27.	Połączenia jednostek gospodarczych.....	30
28.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	30
29.	Zarządzanie kapitałem	30
30.	Zobowiązania warunkowe	36
31.	Zobowiązania inwestycyjne.	36
32.	Instrumenty finansowe	36
33.	Pochodne instrumenty finansowe.....	37
34.	Struktura właścicielska i transakcje z kadrą zarządzającą	37
34.1.	Struktura właścicielska	39
32.2.	Koszty wynagrodzeń wyższej kadry kierowniczej jednostki dominującej i jednostek zależnych	39
35.	Sprawy sądowe.....	40
36.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	41
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	9 miesięcy zakończone 30.09.2025 roku	3 miesiące zakończone 30.09.2025 roku	9 miesięcy zakończone 30.09.2024 roku	3 miesiące zakończone 30.09.2024 roku
Działalność kontynuowana				
Przychody netto ze sprzedaży	14 199 767,70	10 447 716,04	1 940 789,03	558 194,30
Koszty działalności operacyjnej	12 315 019,56	10 397 544,16	1 613 380,82	569 363,69
Zysk/strata brutto ze sprzedaży	1 884 748,14	50 171,88	327 408,21	-11 169,39
Pozostałe przychody operacyjne	163 147,84	162 517,83	146 141,98	793,07
Koszty zarządu	2 484 699,45	755 363,98	2 740 859,21	903 758,15
Koszty sprzedaży	479 457,12	114 132,99	113 914,00	30 000,00
Pozostałe koszty operacyjne	336 938,09	3 035,07	512 991,35	2 323,38
Zysk/strata z działalności operacyjnej	-1 253 198,67	-659 842,33	-2 894 214,36	-946 457,85
Zysk/strata ze zbycia udziałów w jednostkach zależnych	0,00	0,00	767 375,70	-37 448,80
Przychody finansowe	90 704,18	78 376,29	95 092,38	17 201,69
Koszty finansowe	721 732,92	419 298,69	313 043,47	125 614,87
Odpis wartości firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/strata przed opodatkowaniem	-1 884 227,41	-1 000 764,73	-2 344 789,75	-1 092 319,83
Podatek dochodowy	10 558,64	-144 884,77	-227 464,33	-7 926,50
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	-1 894 786,05	-855 879,96	-2 117 325,42	-1 084 393,33
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadające:	-1 894 786,05	-855 879,96	-2 117 325,42	-1 084 393,33
Właścicielom podmiotu dominującego	-1 769 890,39	-875 096,88	-1 820 815,86	-1 005 159,78
Udziałowcom niekontrolującym	-124 895,66	19 216,92	-296 509,56	-79 233,55
Działalność niekontynuowana				
Zysk/strata netto z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/strata netto roku obrotowego	-1 894 786,05	-855 879,96	-2 117 325,42	-1 084 393,33
Właścicielom podmiotu dominującego	-1 769 890,39	-875 096,88	-1 820 815,86	-1 005 159,78
Udziałowcom niekontrolującym	-124 895,66	19 216,92	-296 509,56	-79 233,55
Zysk/strata netto na jedną akcję	-0,17	-0,08	-0,21	-0,11
Zysk/strata na akcję z działalności kontynuowanej	-0,17	-0,08	-0,21	-0,11
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwodniony zysk/strata netto na jedną akcję	-0,17	-0,08	-0,21	-0,11
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	-0,17	-0,08	-0,21	-0,11
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00

2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	9 miesięcy zakończone 30.09.2025 roku	3 miesiące zakończone 30.09.2025 roku	9 miesięcy zakończone 30.09.2024 roku	3 miesiące zakończone 30.09.2024 roku
Zysk/strata netto roku obrotowego	-1 894 786,05	-855 879,96	-2 117 325,42	-1 084 393,33
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	-1 894 786,05	-855 879,96	-2 117 325,42	-1 084 393,33
Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem przypadające:	-1 894 786,05	-855 879,96	-2 117 325,42	-1 084 393,33
Właścicielom podmiotu dominującego	-1 766 510,21	-871 716,70	-2 117 325,42	-1 084 393,33
Udziałowcom niekontrolującym	-124 895,66	19 216,92	0,00	0,00

3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Stan na dzień 30.09.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.09.2024 roku
AKTYWA TRWAŁE	1 613 673,70	1 465 130,55	1 543 099,67
Rzeczowe aktywa trwałe	459 073,03	383 904,78	404 484,11
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	43 096,97	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	868 891,86	808 613,93	816 003,72
AKTYWA OBROTOWE	51 622 946,89	38 582 172,68	29 821 307,52
AKTYWA OBROTOWE INNE NIŻ AKTYWA PRZENACZONE DO SPRZEDAŻY	51 622 946,89	38 582 172,68	29 821 307,52
Zapasy	45 687 516,71	36 027 757,72	27 194 875,95
Należności handlowe	74 629,83	16 360,18	13 523,31
Należności z tytułu podatku dochodowego	29 134,00	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
Pozostałe należności	3 031 086,79	1 933 992,73	1 036 335,44
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	388 118,45	139 627,64	217 579,82
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 412 461,11	464 434,41	1 358 993,00
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	53 236 620,60	40 047 303,23	31 364 407,19

PASYWA	Stan na dzień 30.09.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.09.2024 roku
KAPITAŁ WŁASNY	12 430 908,12	11 816 694,17	12 686 558,08
KAPITAŁ WŁASNY PRZYPADAJĄCY JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ	13 671 372,94	12 941 263,33	13 725 443,34
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	-22 683 891,96	-20 914 001,57	-20 129 821,56
UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE	-1 240 464,82	-1 124 569,16	-1 038 885,26
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	40 805 712,48	28 230 609,06	18 677 849,11
Zobowiązania długoterminowe	20 084 792,13	3 462 145,64	4 914 452,29
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	137 580,24	120 075,10	132 216,76
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	19 883 544,72	3 288 645,94	4 726 177,64
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	63 667,17	53 424,60	56 057,89
Zobowiązania krótkoterminowe	20 720 920,35	24 768 463,42	13 763 396,82
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	20 720 920,35	24 768 463,42	13 763 396,82
Zobowiązania handlowe	5 755 716,12	9 874 623,76	3 292 468,73
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	97 869,75	46 923,74	45 870,42
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	5 294 553,42	1 500 000,00	0,00
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	4 255 097,21	8 244 924,87	5 461 552,61
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	81 458,16	81 458,16	71 216,47
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	5 236 225,69	5 020 532,89	4 892 288,59
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
SUMA PASYWÓW	53 236 620,60	40 047 303,23	31 364 407,19

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	9 miesięcy zakończone 30.09.2025 roku	3 miesiące zakończone 30.09.2025 roku	9 miesięcy zakończone 30.09.2024 roku	3 miesiące zakończone 30.09.2024 roku
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-19 586 819,30	-8 963 002,89	-9 552 847,65	-1 112 206,22
Zysk przed opodatkowaniem	-1 884 227,41	-1 000 764,73	-2 344 789,75	-1 174 229,00
Korekty	-17 612 863,89	-7 962 238,16	-7 208 057,90	62 022,78
Amortyzacja	77 577,69	33 015,03	116 660,69	38 677,96
Odpis wartości firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki	381 022,51	190 044,77	222 813,22	110 839,27
Wynik z działalności inwestycyjnej	151 182,18	56 823,30	-803 583,56	37 448,80
Zmiana stanu rezerw	215 692,80	400 674,20	-68 893,55	-20 953,55
Zmiana stanu zapasów	-9 117 640,06	-4 524 515,54	-10 886 818,35	-3 299 142,74
Zmiana stanu należności	-1 211 963,71	581 845,49	-612 767,45	1 303 273,10
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-8 108 735,30	-4 700 125,41	4 824 531,10	1 891 879,94
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	-345 050,00	-145 050,00	662 191,29	387 923,00
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	0,00
Splata udzielonych pożyczek	0,00	0,00	660 000,00	480 000,00
Odsetki	50 000,00	0,00	0,00	0,00
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	-5 000,00	-5 000,00
Wydatki na nabycie środków trwałych	0,00	0,00	-32 077,00	-32 077,00
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	0,00	0,00	0,00	0,00
Udzielenie pożyczek	-395 050,00	-145 050,00	-55 000,00	-55 000,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	21 879 896,00	-127 623,61	9 216 954,99	-66 485,20
Wpływy z wydania akcji	2 509 000,00	4 000,00	4 895 000,00	0,00
Kredyty i pożyczki udzielone	8 000 000,00	0,00	4 580 000,00	0,00
Obligacje wyemitowane	11 647 100,00	0,00	0,00	0,00
Splaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-84 294,79	-61 348,45	-149 487,55	-10 794,95
Odsetki zapłacone	-191 909,21	-70 275,16	-108 557,46	-55 690,25
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed wpływem różnic kursowych)	1 948 026,70	-9 235 676,50	326 298,63	-790 768,42
- 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	1 948 026,70	-9 235 676,50	326 298,63	-790 768,42
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	464 434,41	11 648 137,61	1 032 694,37	2 149 761,42
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	2 412 461,11	2 412 461,11	1 358 993,00	1 358 993,00

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	-1 820 815,86	3 069 184,14	-296 509,56	2 772 674,58
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	-1 820 815,86	-1 820 815,86	-296 509,56	-2 117 325,42
Wynik netto za okres zakończony dnia 30 września 2024 roku	0,00	0,00	-1 820 815,86	-1 820 815,86	-296 509,56	-2 117 325,42
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 30 września 2024 roku	1 027 600,00	32 827 664,90	-20 129 821,57	13 725 443,33	-1 038 885,26	12 686 558,07

	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	-1 769 890,39	730 109,61	-115 895,66	614 213,95
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	-1 769 890,39	-1 769 890,39	-124 895,66	-1 894 786,05
Wynik netto za rok zakończony dnia 30 września 2025 roku	0,00	0,00	-1 769 890,39	-1 769 890,39	-124 895,66	-1 894 786,05
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	9 000,00	9 000,00
Stan na dzień 30 września 2025 roku	1 127 600,00	35 227 664,90	-22 683 891,96	13 671 372,94	-1 240 464,82	12 430 908,12

II. DODATKOWE INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

1. Skład Grupy Kapitałowej

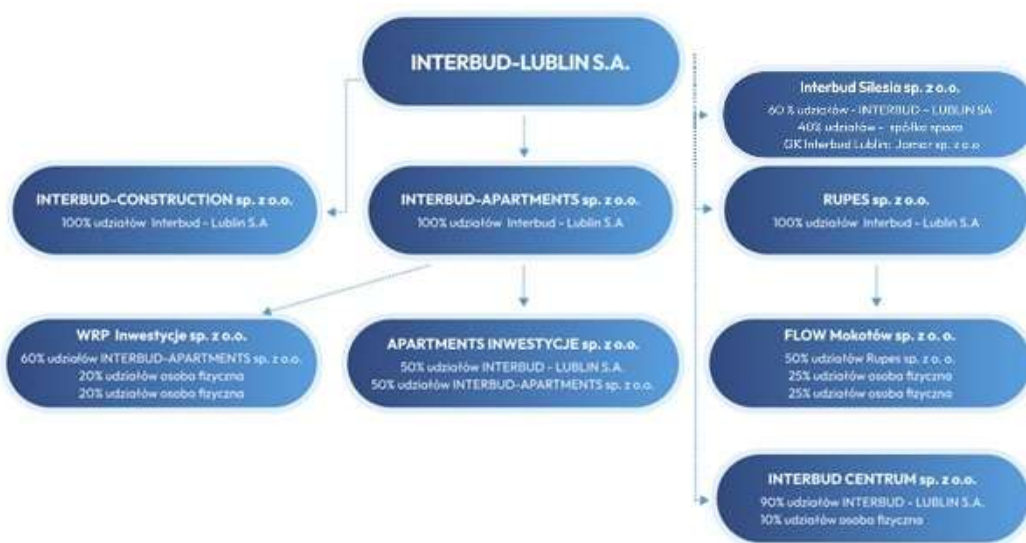
Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN stanowi jednostka dominująca Interbud Lublin S.A. oraz jednostki zależne bezpośrednio i pośrednio:

- 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 wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. 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.
- 8) **Interbud Silesia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Lublinie**, utworzona w dniu 17 lipca 2025 roku. Właścicielami Spółki są Interbud Lublin S.A. (60 % udziałów) oraz podmiot zewnętrzny (40% udziałów). 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 30.09.2025 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
Interbud Silesia Spółka z o.o.	60,00%	pośrednio

Wszystkie jednostki zależne wchodziły 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 listopada 2025 roku. Zarząd zatwierdził niniejsze sprawozdanie w dniu 26 listopada 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 września 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 regulacje 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. w 2023 roku rozpoczęła 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 zakładał wybudowanie 35 lokali mieszkalnych (1548 m² PUM) i 2 lokali usługowych (339m² PUU). 29 sierpnia 2025 r. spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie nieruchomości, co pozwoliło dokonać przeniesienia własności 25 lokali mieszkalnych. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania spółka posiada podpisane umowy przedwstępne na 2 lokale usługowe, natomiast własność wszystkich lokali mieszkalnych została już przeniesiona na klientów.

Apartments Inwestycje Sp. z o.o. dokonała sprzedaży projektu deweloperskiego „Osiedle Lotników” etap 4. w Lublinie. Spółka dokonała sprzedaży tej inwestycji do podmiotu trzeciego - transakcja została przeprowadzona w styczniu 2025 r. Apartments Inwestycje zawarła przedwstępną umowę zakupu nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi, położonych w centrum Lublina o łącznej powierzchni ok. 0,12 ha za cenę ok. 5,1 mln zł netto. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, do 31 stycznia 2026 r. Apartments Inwestycje zapłaci w transzach łącznie kwotę ok. 1,1 mln zł tytułem zadatku i zaliczki, a umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, nie później niż do dnia 31 lipca 2026 r. Apartments Inwestycje ma zamiar prowadzić na nieruchomości inwestycję mieszkaniowo – usługową o łącznej powierzchni ok. 2700 m² (PUM + PUU). Planowana inwestycja jest wspólną realizacją wraz z dwoma lokalnymi przedsiębiorcami, w związku z czym Interbud Apartments Sp. z o.o. zbyła na rzecz Partnerów 45% udziałów posiadanych w spółce Apartments Inwestycje, a pozostałe 55% udziałów w Apartments Inwestycje pozostało w posiadaniu Interbud Lublin S.A.

WRP Inwestycje Sp. z o.o. przygotowuje projekt o nazwie „Zielony Felin”, zakładający w pierwszym etapie budowę 2 budynków wielorodzinnych, w ramach których powstaną 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. Z końcem lipca 2024 r. WRP Inwestycje Sp. z o.o. 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. W czerwcu 2025 r. spółka rozpoczęła proces budowlany. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania spółka ma zakończony 2. etap (z 9 założonych) realizacji budowy, zgodnie z przyjętym prospektem informacyjnym dla niniejszej inwestycji. Na dzień publikacji niniejszego raportu spółka posiada 41 rezerwacji mieszkań (ponad 24% przedsprzedaży), które powinny przełożyć się na umowy deweloperskie do końca tego roku.

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 w drugiej połowie 2026 roku. Etap 3. i 4. rozpocznie się z końcem 2027 r., a etap 5. i 6. na przełomie 2028 i 2029 roku.

Rupes Sp. z o.o. przygotowuje projekt deweloperski w Warszawie. 31.12.2024 r. spółka dokonała zakupu nieruchomości pod planowaną inwestycję. Spółka złożyła wniosek o pozwolenie na budowę i zakłada uzyskać ostateczne pozwolenie na budowę w styczniu 2026 roku. Proces budowlany rozpocznie się w II kwartale 2026 r. W ramach projektu planowane jest wybudowanie 19 lokali mieszkalnych (ponad 1160 m² PUM). Na potrzeby realizacji inwestycji Rupes Sp. z o.o. założyła podmiot Flow Mokotów Sp. z o.o., której to została sprzedana nieruchomość pod realizację projektu. Rupes posiada 50% udziałów we Flow Mokotów Sp. z o.o., a pozostałą część posiadają inwestorzy prywatni, którzy zobowiązali się dostarczyć środki finansowe na potrzeby realizacji planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego.

W dniu 1 sierpnia 2025 r. dla Interbud - Lublin S.A. zostało wydane pozwolenie na budowę projektu deweloperskiego budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Relaksowej w Lublinie. Z dniem 24 października 2025 r., po dacie bilansowej, pozwolenie uzyskało status ostatecznego. W ramach inwestycji powinno powstać ok. 58 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni (PUM) ponad 2397m². Przychody z tego projektu Spółka zakłada rozpoznać na przełomie 2027 roku.

Interbud Centrum Sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości w Łodzi przy ul. Pomorskiej 9. W dniu 8 sierpnia 2025r. zostało wydane pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze z wbudowanym garażem wraz z infrastrukturą techniczną. W dniu 14.10.2025r. pozwolenie zyskało status ostatecznego. Według przygotowanej dokumentacji budowlanej spółka zakłada zrealizować budowę Inwestycji o nazwie handlowej „Przy Placu Wolności by BBBHouse”, w ramach której planowane jest wybudowanie 55 lokali mieszkalnych o powierzchni 2238m² PUM i lokal usługowy o powierzchni 189m² PUU. Rozpoczęcie procesu budowlanego zaplanowane jest na IV kwartał 2025 r. Przychody 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 na własność 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 II półroczu 2026 r. Rozpoznanie przychodów nastąpiłoby do końca 2028 r.

Poza rynkiem Lubelskim i Warszawskim Grupa Kapitałowa planuje w pierwszym kwartale 2026 r. uzyskać pozwolenie na budowę dla inwestycji 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 przeprowadzić realizację inwestycji w Katowicach w etapach, a rozpoznanie przychodów z omawianej inwestycji nastąpiłoby w latach 2028-2030.

Działania Zarządów Grupy Kapitałowej są skoncentrowane na zapewnieniu po 2025 roku 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 dotyczącą 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 września 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		
Interbud Silesia 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 września 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 września 2025 roku oraz za okres od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 30 września 2024 roku przedstawia poniższa tabela:

Segment	Deweloperski		Pozostałe	
Za okres	01.01.2025- 30.09.2025	01.01.2024- 30.09.2024	01.01.2025- 30.09.2025	01.01.2024- 30.09.2024
Przychody ze sprzedaży	10 341 035,90	255 192,60	61 096,30	22 586,30
Koszty wytworzenia	10 266 867,31	176 374,82	686,89	0,00
Wynik segmentu	74 168,59	78 817,78	60 409,41	22 586,30

Segment	Sprzedaż towarów		Razem	
Za okres	01.01.2025- 30.09.2025	01.01.2024- 30.09.2024	01.01.2025- 30.09.2025	01.01.2024- 30.09.2024
Przychody ze sprzedaży	3 797 635,50	1 663 010,13	14 199 767,70	1 940 789,03
Koszty wytworzenia	2 047 465,36	1 437 006,00	12 315 019,56	1 613 380,82
Wynik segmentu	1 750 170,14	226 004,13	1 884 748,14	327 408,21

10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują następujące pozycje:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.09.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.09.2024 roku
Gotówka w kasie i na rachunkach bieżących	2 229 661,09	91 152,34	669 359,74
Lokaty krótkoterminowe i środki zastrzeżone	182 800,02	373 282,07	689 633,26
-w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	199 990,91	401 714,69	313 772,77
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	2 412 461,11	464 434,41	1 358 993,00

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 wpłaty

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 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 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku
Podatek dochodowy bieżący	60 594,00	0,00
Podatek odroczony	-50 035,36	-227 464,33
Razem	10 558,64	-227 464,33

Spółka Apartments Inwestycje Sp. z o.o. ustaliła za III kwartały 2025 roku podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 60 594,00 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 września 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	Zmiana 01.01.2025- 30.09.2025 roku
Aktywa na odroczony podatek	868 891,86	808 613,92	-60 277,92
Rezerwa na podatek odroczony	63 667,17	53 424,60	10 242,57
Razem podatek odroczony			-50 035,35
Podatek bieżący			60 594,00
Razem podatek dochodowy			10 558,65

Zmiany w I półroczu 2024 roku

Wyszczególnienie	30 września 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	Zmiana 01.01.2024- 30.09.2024 roku
Aktywa na odroczony podatek	816 003,72	551 517,79	-264 485,93
Rezerwa na podatek odroczony	56 057,89	19 036,30	37 021,59
Razem podatek odroczony			-227 464,34
Podatek bieżący			0,00
Razem podatek dochodowy			-227 464,34

Poniższa tabela przedstawia tytuły aktywów i rezerw na podatek odroczony na dzień 30.09.2025 roku i na dzień 30.09.2024 roku:

Zmiany w III kwartale 2025 roku

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 30.09.2025 roku	Podatek odroczony na 30.09.2025 roku
Aktywa na odroczony podatek	4 191 627,03	868 891,86
Rezerwa na świadczenia pracownicze	81 458,21	15 477,06
Rezerwy na zobowiązania	561 400,13	106 667,41
Naliczone odsetki od pożyczek	208 642,84	39 642,14
Zobowiązania z tytułu leasingu	235 449,99	44 735,49
Zapasy	3 104 675,86	589 888,43
Wycena obligacji	381 480,68	72 481,33
Rezerwy na odroczony podatek	335 090,27	63 667,17
Środki trwałe w leasingu	36 165,37	6 871,41
Naliczone odsetki od pożyczek	298 924,90	56 795,76

Zmiany w III kwartale 2024 roku

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 30.09.2024 roku	Podatek odroczony na 30.09.2024 roku
Aktywa na odroczony podatek	4 294 750,69	816 003,72
Rezerwa na badanie sprawozdania	29 800,00	5 662,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	71 216,47	13 531,15
Rezerwy na zobowiązania	233 415,42	44 350,70
Odpisy aktualizujące aktywa	19 320,00	3 671,00
Zobowiązania z tytułu leasingu	178 087,18	33 836,58
Naliczone odsetki od pożyczek zewnętrznych	146 177,64	27 772,83
Zapasy	3 616 733,98	687 179,46
Rezerwy na odroczony podatek	295 044,33	56 057,89
Środki trwałe w leasingu	217 464,51	41 318,28
Naliczone odsetki od pożyczek	77 579,82	14 739,62

13. Wartości niematerialne

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

1 stycznia 2024 roku - 30 września 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 30.09.2024 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 30.09.2024 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 30.09.2024 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 30.09.2024 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 września 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	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 30.09.2025 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	0,00
8	Stan na dzień 30.09.2025 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 30.09.2025 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 30.09.2025 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 III kwartale 2024 roku, w całym 2024 roku oraz w III kwartale 2025 roku przedstawiają poniższe tabele:

1 stycznia 2024 roku - 30 września 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	32 077,00	0,00	249 288,63	0,00	0,00	281 365,63
-	- Zakup	0,00	32 077,00	0,00	249 288,63	0,00	0,00	281 365,63
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 30.09.2024 roku	0,00	264 408,95	74 501,75	742 653,55	62 392,74	0,00	1 143 956,99
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	17 424,90	0,00	97 552,88	1 682,91	0,00	116 660,69
-	- amortyzacja za okres	0,00	17 424,90	0,00	97 552,88	1 682,91	0,00	116 660,69
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 30.09.2024 roku	0,00	81 316,20	74 501,75	525 189,04	58 465,89	0,00	739 472,88
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 30.09.2024 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 30.09.2024 roku	0,00	183 092,75	0,00	217 464,51	3 926,85	0,00	404 484,11

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	Stan na dzień 31.12.2024 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	Stan na dzień 31.12.2024 roku	0,00	87 124,50	74 501,75	541 101,10	59 026,88	0,00	761 754,23

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	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	Stan na dzień 31.12.2024 roku	0,00	178 986,47	0,00	201 552,45	3 365,86	0,00	383 904,78

1 stycznia 2025 roku - 30 września 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	152 745,94	0,00	0,00	152 745,94
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	152 745,94	0,00	0,00	152 745,94
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 30.09.2025 roku	0,00	266 110,97	74 501,75	567 471,56	62 392,74	0,00	970 477,02
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	20 521,29	0,00	55 373,49	1 682,91	0,00	77 577,69
-	amortyzacja za okres	0,00	20 521,29	0,00	55 373,49	1 682,91	0,00	77 577,69
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 30.09.2025 roku	0,00	107 645,79	74 501,75	268 546,66	60 709,79	0,00	511 403,99
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 30.09.2025 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 30.09.2025 roku	0,00	158 465,18	0,00	298 924,90	1 682,95	0,00	459 073,03

Informacje o zmianie stanu wartości nieruchomości inwestycyjnych

Zmiany w stanie nieruchomości inwestycyjnych przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.09.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.09.2024 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 września 2025 roku Grupa Kapitałowa posiada udziały i 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
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	56 600,00	56 600,00	0,00
Razem akcje w pozostałych jednostkach	86 600,00	86 600,00	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 2025 roku dokonano aktualizacji wartości tych akcji i udziałów w związku ze stwierdzeniem utraty ich wartości.

16. Udzielone pożyczki długoterminowe

Na dzień 30 września 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 30.09.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.09.2024 roku
Produkcja w toku	18 357 252,97	12 474 126,01	10 640 838,94
Produkty gotowe	5 997 069,21	0,00	0,00
Towary	21 333 194,53	23 553 631,71	16 554 037,01
– działki pod planowaną produkcję deweloperską	18 220 381,35	18 926 533,95	12 033 693,95
– 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	3 477 783,80
RAZEM	45 687 516,71	36 027 757,72	27 194 875,95

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

Odpisy aktualizujące zapasy	Stan na dzień 30.09.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.09.2024 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	290 767,13	0,00	0,00
Stan końcowy	0,00	0,00	0,00

18. Należności

Należności handlowe oraz pozostałe należności obejmują następujące pozycje:

Należności krótkoterminowe	Stan na dzień 30.09.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.09.2024 roku
Należności handlowe	74 629,83	16 360,18	13 523,31
Należności z tytułu podatku dochodowego	29 134,00	0,00	0,00
Pozostałe należności	3 031 086,79	1 933 992,73	1 036 335,44
- Rozliczenia międzyokresowe kosztów	816 648,83	44 485,45	69 224,35
- Podatek VAT	1 831 822,37	412 930,49	522 208,42
- Zaliczki	372 058,75	1 424 914,49	424 914,49
- Pozostałe	10 556,84	51 662,30	19 988,18
Należności netto	3 134 850,62	1 950 352,91	1 049 858,75
Należności brutto	3 159 225,94	2 003 887,34	2 350 097,35
Odpisy aktualizujące	53 509,32	53 534,43	1 300 238,60

Zmiana stanu odpisów aktualizujących należności przedstawia poniższa tabela:

Odpisy aktualizujące należności	Stan na dzień 30.09.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.09.2024 roku
Stan na początek roku	53 534,43	1 299 847,79	1 299 847,79
Utworzone	0,00	820,52	820,52
Spisane należności w ciężar odpisu	0,00	1 240 600,60	0,00
Rozwiązane	25,11	6 533,28	429,71
Stan na koniec roku	53 509,32	53 534,43	1 300 238,60

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 30.09.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.09.2024 roku
Kwota ogółem, w tym:	74 629,83	16 360,18	13 523,31
B. Terminowe, w tym:	73 768,83	16 360,18	13 400,31
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	60 328,83	16 360,18	13 400,31
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	3 360,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	10 080,00	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:	861,00	0,00	123,00
- przeterminowane do 3 miesięcy	861,00	0,00	123,00
- 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 i długoterminowe

Zestawienie kwot udzielonych pożyczek przedstawia poniższa tabela:

Pożyczkobiorca	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Zmiana	Stan na dzień 30.09.2025 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
- kapitał	55 000,00	(-) 55 000,00	0,00	
- kapitał	5 000,00	0,00	5 000,00	
- odsetki	2 047,65	1 009,72	3 057,37	30.04.2025
- odpis aktualizujący	0,00	(-) 8 057,37	(-) 8 057,37	
K.S. Lublinianka w Lublinie	0,00	20 252,86	20 252,86	31.12.2025
- kapitał	0,00	20 000,00	20 000,00	
- odsetki	0,00	252,86	252,86	
K.S. Lublinianka w Lublinie	0,00	83 208,97	83 208,97	31.12.2025
- kapitał	0,00	82 000,00	82 000,00	
- odsetki	0,00	1 208,97	1 208,97	
Konduktorska 6 Spółka z o.o. w Warszawie	0,00	43 096,97	43 096,97	31.12.2026
- kapitał	0,00	43 050,00	43 050,00	
- odsetki	0,00	46,97	46,97	
Osoba fizyczna	0,00	257 076,63	257 076,63	31.12.2025
kapitał	0,00	250 000,00	250 000,00	
odsetki	0,00	7 076,63	7 632,81	
Razem podmioty pozostałe, w tym:	139 627,64	291 587,78	431 215,42	
- długoterminowe	0,00	43 096,97	43 096,97	
- krótkoterminowe	139 627,64	248 490,81	388 118,45	

W dniu 31 marca 2023 roku Interbud Lublin S.A. zawarła umowę pożyczki z Zacisze Wilanów Sp. z o.o. na kwotę 745 000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki ustalono na stałym poziomie 8% w skali roku. Termin spłaty pożyczki wraz z odsetkami ustalono na 30 czerwca 2025 roku. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania został spłacony cały kapitał pożyczki oraz część odsetek. 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.

W dniu 09.07.2024 Interbud Lublin S.A. udzieliła K.S. Lublinianka Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 50.000 zł. Oprocentowanie pożyczki ustalono według stawki WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego danego miesiąca, powiększonej o 2,2 p.p. w skali roku. W lipcu 2025 r. strony dokonały konwersji wierzytelności z tytułu udzielonej pożyczki na udziały w kapitale zakładowym K.S. Lublinianka Sp. z o.o. W wyniku konwersji wartość nominalna pożyczki wraz z należnymi na dzień konwersji odsetkami została zaliczona na poczet objęcia przez Interbud Lublin S.A. nowych udziałów w spółce pożyczkobiorcy. Operacja ta zmniejszyła wartość należności z tytułu pożyczki oraz zwiększyła wartość długoterminowych aktywów finansowych w postaci udziałów.

W dniu 31.12.2024 jednostka dominująca udzieliła pożyczki K.S. Lublinianka Sp. z o.o. na kwotę 5.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki ustalono na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego powiększonej o 2,2 punkty procentowe w skali roku.

Pożyczka wraz z odsetkami została objęta odpisem aktualizującym w związku z brakiem płatności w obowiązującym terminie.

W dniu 25.07.2025 Interbud Apartments Sp. z o.o. udzieliła pożyczki K.S. Lublinianka Sp. z o.o. na kwotę 20.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki ustalono na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego powiększonej o 2,2 punkty procentowe w skali roku.

W dniu 11.07.2025 Apartments Inwestycje Sp. z o.o. udzieliła pożyczki K.S. Lublinianka Sp. z o.o. na kwotę 82.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki ustalono na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego powiększonej o 2,2 punkty procentowe w skali roku.

W dniu 24.09.2025 Rupes Sp. z o.o. udzieliła pożyczki Konduktorska 6 Sp. z o.o. Oprocentowanie ustalono na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego powiększonej o 3 punkty procentowe w skali roku.

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 września 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 30.09.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.09.2024 roku
Zobowiązania finansowe, w tym:	25 413 548,13	4 955 644,78	4 904 264,82
- długoterminowe	20 021 124,96	3 408 721,04	4 858 394,40
- krótkoterminowe	5 392 423,17	1 546 923,74	45 870,42
Zobowiązania finansowe, w tym:	25 413 548,13	4 955 644,78	4 904 264,82
- z tytułu leasingu	235 449,99	166 998,84	178 087,18
- z tytułu kredytów bankowych	2 965 542,98	1 500 000,00	1 000 000,00
- z tytułu obligacji	12 028 580,68	0,00	0,00
- z tytułu pożyczek	10 183 974,48	3 288 645,94	3 726 177,64

Poniższe tabele prezentują zobowiązania finansowe wg terminów płatności

Termin płatności	Zobowiązania kredytowe	Zobowiązania z tytułu pożyczek
Kwota ogółem, w tym:	2 965 542,98	10 183 974,48
B. Terminowe, w tym:	2 965 542,98	10 183 974,48
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	1 465 542,98	3 447 529,76
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	1 500 000,00	6 736 444,72
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:	12 028 580,68	235 449,99
B. Terminowe, w tym:	12 028 580,68	235 449,99
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	381 480,68	20 441,83
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	33 643,95
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	43 783,97
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	11 647 100,00	137 580,24
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00

Termin płatności	Zobowiązania kredytowe	Zobowiązania z tytułu pożyczek
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 30.09.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.09.2024 roku
Długoterminowe	137 580,24	120 075,10	132 216,76
Krótkoterminowe	97 869,75	46 923,74	45 870,42
Razem	235 449,99	166 998,84	178 087,18

Przedmiotem umów leasingu w Grupie Kapitałowej są samochody osobowe.

Zmiany w stanie zobowiązań leasingowych przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Zmiany za 9 miesięcy zakończone 30 września 2025 roku	Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2024 roku	Zmiany za 9 miesięcy zakończone 30 września 2024 roku
Stan na początek roku	166 998,84	78 286,10	78 286,10
Zawarcie nowych umów leasingu	152 745,94	249 288,63	249 288,63
Splaty rat leasingowych	84 294,79	160 575,89	149 487,55
Stan na koniec okresu	235 449,99	166 998,84	178 087,18

21.2 Kredyty bankowe

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

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Stan na dzień 30.09.2025 roku		
			Długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	Bank Spółdzielczy Ziemi	130063/17/KG/OB./24	0,00	1 465 542,98	1 465 542,98
2	Kraśnickiej w Kraśniku	130063/105/KG/OB/25	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	1 465 524,98	2 965 524,98

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 30.09.2024 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 września 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 LU1I/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 LU1I/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 LU1I/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 LU11/00381634/5.

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 LU11/00321506/1,

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 LU11/00377359/2,

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 LU11/00321505/4.

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

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	Stan na dzień 30.09.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.09.2024 roku
Długoterminowe	11 647 100,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe	381 480,68	0,00	0,00
Razem	12 028 580,68	0,00	0,00

Na wartość obligacji składają się:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.09.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.09.2024 roku
Wartość nominalna	11 647 100,00	0,00	0,00
Wycena SCN	381 480,68	0,00	0,00
Razem	12 028 580,68	0,00	0,00

21.4 Pożyczki otrzymane

Spółka otrzymująca pożyczkę	Stan na dzień 30.09.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.09.2024 roku
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	3 447 529,76	3 288 645,94	3 226 177,64
Flow Mokotów Spółka z o.o.	6 736 444,72	0,00	0,00
Razem	10 183 974,48	3 288 645,94	3 226 177,64
- krótkoterminowe	3 447 529,76	0,00	0,00
- długoterminowe	6 736 444,72	3 288 645,94	3 226 177,64

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 30.09.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.09.2024 roku
1. Zobowiązania handlowe	5 755 716,12	9 874 623,76	3 292 468,73
2. Razem zobowiązania finansowe, w tym:	5 392 423,17	1 546 923,74	45 870,42
- z tytułu leasingu	97 869,75	46 923,74	45 870,42
- z tytułu krótkoterminowych kredytów bankowych	1 465 542,98	1 500 000,00	0,00
- z tytułu krótkoterminowych pożyczek	3 829 010,44	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:	4 255 097,21	8 244 924,87	5 461 552,61
Zobowiązania z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych	69 010,14	37 191,23	359 622,35
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	759,00	0,00	0,00
Zaliczki na dostawy	4 184 520,57	8 200 670,44	5 081 537,02
Inne zobowiązania krótkoterminowe	807,50	7 063,20	20 393,24

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:	5 755 716,12	69 010,14	4 184 520,57	807,50
B. Terminowe, w tym:	5 578 294,50	69 010,14	4 184 520,57	807,50
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	4 742 692,21	69 010,14	4 184 520,57	807,50
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	16 187,50	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	410 603,45	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie pow. 3 lat	408 811,34	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	177 421,62	0,00	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	177 421,62	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 9 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 września 2025 roku, w 2024 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 września 2024 roku przedstawiają poniższe tabele:

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

Wyszczególnienie	Stan na dzień 01.01.2025 roku	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na dzień 30.09.2025 roku
Rezerwa na sprawy sporne	4 857 835,80	0,00	0,00	183 010,24	4 674 825,56
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	95 597,09	469 303,04	0,00	3 500,00	561 400,13
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	469 303,04	0,00	253 610,24	5 236 225,69

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 września 2024 roku

Wyszczególnienie	Stan na dzień 01.01.2024 roku	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na dzień 30.09.2024 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	54 753,55	233 415,59
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	43 940,00	0,00	0,00	43 940,00	29 800,00
Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	4 961 182,14	0,00	0,00	98 693,55	4 892 288,59

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 września 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 przy 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 okresu siedemnastu miesięcy dla zobowiązań kredytowych, dwudziestu siedmiu miesięcy dla zobowiązań z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek oraz trzydziestu trzech 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	30 199 656,17 zł	30 700 632,89 zł	29 197 702,73 zł	28 696 726,01 zł
Wrażliwość netto	500 976,72 zł	1 001 953,44 zł	(500 976,72) zł	(1 001 953,44) 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: 5,18%, 4,62% oraz 4,62%. Z uwagi na obniżenie stopy referencyjnej NBP² o 0,25 punktu procentowego, od listopada 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 4,93% (a od miesiąca stycznia 2026 roku włącznie – 4,37%), powiększonym o marżę bankową 3,5 p.p. (zgodnie z obiema umowami kredytowymi zawartymi przez Interbud Construction Sp. z o.o.) przez cały okres trwania umów kredytowych (tj. do 28 lutego 2027 roku) wyniesie 200 786,71 zł, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie 3 200 786,71 zł.

Zobowiązania kredytowe (odsetki)										
	1Q2025	2Q2025	3Q2025	4Q2025	1Q2026	2Q2026	3Q2026	4Q2026	1Q2027	kapitał z odsetkami na koniec umowy
stan na dzień 30.09.2025	0,00	0,00	0,00	63 744,66	29 108,22	29 431,64	29 755,07	29 755,07	19 082,05	3 200 876,71
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	0,00	0,00	0,00	71 306,30	32 806,85	33 171,37	33 535,89	33 535,89	21 506,71	3 225 863,01
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	0,00	0,00	0,00	78 867,95	36 505,48	36 911,10	37 316,71	37 316,71	23 931,37	3 250 849,32
spadek WIBOR 3M o 100 pb	0,00	0,00	0,00	56 183,01	25 409,59	25 691,92	25 974,25	25 974,25	16 657,40	3 175 890,41
spadek WIBOR 3M o 200 pb	0,00	0,00	0,00	48 621,37	21 710,96	21 952,19	22 193,42	22 193,42	14 232,74	3 150 904,11
Narastająco										
stan na dzień 30.09.2025	0,00	0,00	0,00	63 744,66	92 852,88	122 284,52	152 039,59	181 794,66	200 876,71	3 200 876,71
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	0,00	0,00	0,00	71 306,30	104 113,15	137 284,52	170 820,41	204 356,30	225 863,01	3 225 863,01
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	0,00	0,00	0,00	78 867,95	115 373,42	152 284,52	189 601,23	226 917,95	250 849,32	3 250 849,32
spadek WIBOR 3M o 100 pb	0,00	0,00	0,00	56 183,01	81 592,60	107 284,52	133 258,77	159 233,01	175 890,41	3 175 890,41
spadek WIBOR 3M o 200 pb	0,00	0,00	0,00	48 621,37	70 332,33	92 284,52	114 477,95	136 671,37	150 904,11	3 150 904,11

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 3M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek kredytowych wyniesie **225 863,01 zł**, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie **3 225 863,01 zł**. Jest to wartość **o 24 986,30 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 4,93% oraz 4,37% od miesiąca stycznia 2026 r. włącznie.

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 3M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek kredytowych wyniesie **250 849,32 zł**, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie **3 250 849,32 zł**. Jest to wartość **o 49 972,60 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 4,93% oraz 4,37% od miesiąca stycznia 2026 r. włącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 3M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek kredytowych wyniesie **175 890,41 zł**, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie **3 175 890,41 zł**. Jest to wartość **o 24 986,30 zł**

¹ Projekcja inflacji i PKB – listopad 2025, 7 listopada 2025 r. <https://nbp.pl/projekcja-inflacji-i-pkb-listopad-2025/>

² Informacja po posiedzeniu Rady Polityki Pieniężnej w dniach 4-5 listopada 2025 r., Warszawa, 5 listopada 2025 r.

mniejsza od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 4,93% oraz 4,37% od miesiąca stycznia 2026 r. włącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 3M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek kredytowych wyniesie **150 904,11 zł**, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie **3 150 904,11 zł**. Jest to wartość **o 49 972,60 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 4,93% oraz 4,37% od miesiąca stycznia 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: 5,18%, 4,62% oraz 4,62%. Z uwagi na obniżenie stopy referencyjnej NBP⁴ o 0,25 punktu procentowego, od listopada 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 4,93% (a od miesiąca stycznia 2026 roku włącznie – 4,37%), powiększonym o marżę 2,2 p.p. (zgodnie z obiema umowami pożyczkowymi zawartymi przez Grupę Kapitałową) przez cały okres trwania umów pożyczkowych (tj. do 31 marca 2028 roku) wyniesie 1 707 414,50 zł, a całe zobowiązanie z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek wraz z kapitałem wyniesie 11 287 414,50 zł.

Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek (odsetki)						
	1Q2025	2Q2025	3Q2025	4Q2025	1Q2026	2Q2026
stan na 30.09.2025	300 022,45	178 796,91	169 618,50	172 167,04	138 009,60	106 470,00
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	300 022,45	178 796,91	169 618,50	196 313,88	159 015,63	122 675,48
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	300 022,45	178 796,91	169 618,50	220 460,73	180 021,65	138 880,96
spadek WIBOR 3M o 100 pb	300 022,45	178 796,91	169 618,50	148 020,19	117 003,57	90 264,52
spadek WIBOR 3M o 200 pb	300 022,45	178 796,91	169 618,50	123 873,34	95 997,55	74 059,04
Narastająco						
stan na 30.09.2025	300 022,45	478 819,36	169 618,50	172 167,04	138 009,60	106 470,00
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	300 022,45	478 819,36	169 618,50	196 313,88	159 015,63	122 675,48
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	300 022,45	478 819,36	169 618,50	220 460,73	180 021,65	138 880,96
spadek WIBOR 3M o 100 pb	300 022,45	478 819,36	169 618,50	148 020,19	117 003,57	90 264,52
spadek WIBOR 3M o 200 pb	300 022,45	478 819,36	169 618,50	123 873,34	95 997,55	74 059,04

Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek (odsetki)							
	3Q2026	4Q2026	1Q2027	2Q2027	3Q2027	4Q2027	kapitał z odsetkami na koniec umowy
stan na 30.09.2025	107 640,00	107 640,00	105 300,00	106 470,00	107 640,00	107 640,00	11 287 414,50
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	124 023,56	124 023,56	121 327,40	122 675,48	124 023,56	124 023,56	11 446 539,98
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	140 407,12	140 407,12	137 354,79	138 880,96	140 407,12	140 407,12	11 605 665,45
spadek WIBOR 3M o 100 pb	91 256,44	91 256,44	89 272,60	90 264,52	91 256,44	91 256,44	11 128 289,02
spadek WIBOR 3M o 200 pb	74 872,88	74 872,88	73 245,21	74 059,04	74 872,88	74 872,88	10 969 163,54
Narastająco							
stan na 30.09.2025	1 172 724,50	1 280 364,50	1 385 664,50	1 492 134,50	1 599 774,50	1 707 414,50	11 287 414,50
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	1 250 466,41	1 374 489,98	1 495 817,37	1 618 492,85	1 742 516,41	1 866 539,98	11 446 539,98
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	1 328 208,33	1 468 615,45	1 605 970,25	1 744 851,21	1 885 258,33	2 025 665,45	11 605 665,45
spadek WIBOR 3M o 100 pb	1 094 982,58	1 186 239,02	1 275 511,62	1 365 776,14	1 457 032,58	1 548 289,02	11 128 289,02
spadek WIBOR 3M o 200 pb	1 017 240,66	1 092 113,54	1 165 358,74	1 239 417,78	1 314 290,66	1 389 163,54	10 969 163,54

³ Projekcja inflacji i PKB – listopad 2025, 7 listopada 2025 r. <https://nbp.pl/projekcja-inflacji-i-pkb-listopad-2025/>

⁴ Informacja po posiedzeniu Rady Polityki Pieniężnej w dniach 4-5 listopada 2025 r., Warszawa, 5 listopada 2025 r.

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 3M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu pożyczek wyniesie **1 866 539,98 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **11 446 539,98 zł**. Jest to wartość o **159 125,48 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 4,93% oraz 4,37% od miesiąca stycznia 2026 r. włącznie.

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 3M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu pożyczek wyniesie **2 025 665,45 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **11 605 665,45 zł**. Jest to wartość o **318 250,96 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 4,93% oraz 4,37% od miesiąca stycznia 2026 r. włącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 3M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu pożyczek wyniesie **1 548 289,02 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **11 128 289,02 zł**. Jest to wartość o **159 125,48 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 4,93% oraz 4,37% od miesiąca stycznia 2026 r. włącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 3M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu pożyczek wyniesie **1 389 163,54 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **10 969 163,54 zł**. Jest to wartość o **318 250,96 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 4,93% oraz 4,37% od miesiąca stycznia 2026 r. włącznie.

Należy zwrócić uwagę, iż wszystkie pożyczki wykazane pochodzą od udziałowców poszczególnych spółek celowych i są podporządkowane pod realizację poszczególnych inwestycji, a 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: 5,18%, 4,62% oraz 4,62% - analogiczne założenia przyjęto dla stawki WIBOR 6M, tj. spadek o 0,56 punktu procentowego od wartości z dnia 30.09.2025 r.⁶, która wyniosła 4,58%. Z uwagi na obniżenie stopy referencyjnej NBP⁷ o 0,25 punktu procentowego, od listopada 2025 roku włącznie, prognozowana stawka WIBOR 6M została przyjęta na poziomie 0,25 punktu procentowego niższym.

W tej sytuacji łączna wartość odsetek z tytułu wyemitowanych obligacji przy oprocentowaniu równym WIBOR 6M wynoszącym 4,33% (a od miesiąca stycznia 2026 roku włącznie – 3,77%), powiększonym o marżę 6 p.p. do miesiąca sierpnia 2025 r. oraz 5,5 p.p. w pozostałych okresach (zgodnie z umową zawartą przez Interbud Lublin S.A.) przez cały okres trwania umowy o oferowanie obligacji, do dnia ich wykupu (tj. do 19 czerwca 2028 roku) wyniesie 3 563 288,24 zł, a całe zobowiązanie wraz z kapitałem wyniesie 15 210 388,24 zł.

Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek (odsetki)							
	2Q2025	3Q2025	4Q2025	1Q2026	2Q2026	3Q2026	4Q2026
stan na 30.09.2025	47 086,19	298 788,00	302 084,29	291 209,41	294 445,07	297 680,73	297 680,73
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	298 788,00	331 441,37	319 928,29	323 483,05	327 037,80	327 037,80
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	298 788,00	360 798,44	348 647,16	352 521,02	356 394,88	356 394,88
spadek WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	298 788,00	272 727,22	262 490,53	265 407,09	268 323,66	268 323,66
spadek WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	298 788,00	243 370,14	233 771,66	236 369,12	238 966,58	238 966,58
Narastająco							
stan na 30.09.2025	47 086,19	345 874,19	647 958,48	939 167,89	1 233 612,96	1 531 293,69	1 828 974,42
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	345 874,19	677 315,56	997 243,84	1 320 726,89	1 647 764,69	1 974 802,50
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	345 874,19	706 672,63	1 055 319,79	1 407 840,81	1 764 235,69	2 120 630,57
spadek WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	345 874,19	618 601,41	881 091,94	1 146 499,03	1 414 822,69	1 683 146,35
spadek WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	345 874,19	589 244,33	823 015,99	1 059 385,11	1 298 351,69	1 537 318,27

⁵ Projekcja inflacji i PKB – listopad 2025, 7 listopada 2025 r. <https://nbp.pl/projekcja-inflacji-i-pkb-listopad-2025/>

⁶ Wartość WIBOR 6M z dnia 30.09.2025 r. według strony bankier.pl, <https://www.bankier.pl/mieszkaniowe/stopy-procentowe/wibor?rateDate=2025-09-30&rateChartType=6m>

⁷ Informacja po posiedzeniu Rady Polityki Pieniężnej w dniach 4-5 listopada 2025 r., Warszawa, 5 listopada 2025 r.

Zobowiązania z tytułu emisji obligacji (odsetki)							
	1Q2027	2Q2027	3Q2027	4Q2027	1Q2028	2Q2028	kapitał z odsetkami na koniec umowy
stan na 30.09.2025	291 209,41	294 445,07	297 680,73	297 680,73	294 445,07	258 852,81	15 210 388,24
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	319 928,29	323 483,05	327 037,80	327 037,80	323 483,05	284 380,70	15 527 253,18
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	348 647,16	352 521,02	356 394,88	356 394,88	352 521,02	309 908,59	15 844 118,12
spadek WIBOR 6M o 100 pb	262 490,53	265 407,09	268 323,66	268 323,66	265 407,09	233 324,92	14 893 523,30
spadek WIBOR 6M o 200 pb	233 771,66	236 369,12	238 966,58	238 966,58	236 369,12	207 797,03	14 576 658,36
Narastająco							
stan na 30.09.2025	2 120 183,83	2 414 628,90	2 712 309,63	3 009 990,36	3 304 435,43	3 563 288,24	15 210 388,24
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	2 294 730,78	2 618 213,83	2 945 251,63	3 272 289,44	3 595 772,48	3 880 153,18	15 527 253,18
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	2 469 277,73	2 821 798,75	3 178 193,63	3 534 588,51	3 887 109,53	4 197 018,12	15 844 118,12
spadek WIBOR 6M o 100 pb	1 945 636,88	2 211 043,97	2 479 367,63	2 747 691,29	3 013 098,38	3 246 423,30	14 893 523,30
spadek WIBOR 6M o 200 pb	1 771 089,93	2 007 459,05	2 246 425,63	2 485 392,21	2 721 761,33	2 929 558,36	14 576 658,36

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 6M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **3 880 153,18 zł**, a całe zobowiązanie wraz z kapitałem wyniesie **15 527 253,18 zł**. Jest to wartość **o 316 864,94 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M, wynoszącym 4,33% oraz 3,77% od miesiąca stycznia 2026 r. włącznie.

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 6M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **4 197 018,12 zł**, a całe zobowiązanie wraz z kapitałem wyniesie **15 844 118,12 zł**. Jest to wartość **o 633 729,88 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M, wynoszącym 4,33% oraz 3,77% od miesiąca stycznia 2026 r. włącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 6M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **3 246 423,30 zł**, a całe zobowiązanie wraz z kapitałem wyniesie **14 893 523,3 zł**. Jest to wartość **o 316 864,94 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M, wynoszącym 4,33% oraz 3,77% od miesiąca stycznia 2026 r. włącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 6M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **2 929 558,36 zł**, a całe zobowiązanie wraz z kapitałem wyniesie **14 576 658,36 zł**. Jest to wartość **o 633 729,88 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M, wynoszącym 4,33% oraz 3,77% od miesiąca stycznia 2026 r. włącznie.

W nawiązaniu do obecnej sytuacji gospodarczej w Polsce i na świecie oraz bieżącego trendu spadku inflacji można w najbliższym okresie spodziewać się kolejnych obniżek stóp procentowych przez NBP, co będzie przekładało 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 30.09.2025 roku
wskaźnik płynności bieżącej	0,92	1,97	1,56	2,49
wskaźnik szybkiej płynności	0,33	0,16	0,10	0,29
wskaźnik płynności gotówkowej	0,29	0,11	0,02	0,12
Debt to Equity Ratio	-7,29	0,85	2,39	3,28
wskaźnik szybkiej płynności*	0,34	0,21	0,15	0,82
wskaźnik płynności gotówkowej*	0,30	0,15	0,03	0,33
Debt to Equity Ratio **	-7,29	0,85	1,90	1,23

* 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. Na dzień 30.09.2025 r. wskaźnik wzrósł do 2,49, osiągając bardzo wysoki poziom charakterystyczny dla firm posiadających znaczące zapasy lub istotną nadwyżkę aktywów obrotowych nad zobowiązaniami. Firma osiągnęła zdrową równowagę między bezpieczeństwem a efektywnością wykorzystania środków. Rosnąca tendencja wskaźnika bieżącej płynności finansowej świadczy o polepszającej się zdolności regulowania zobowiązań krótkoterminowych.

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 on 0,33, co już świadczyło o trudnościach w tym zakresie. W 2023 r. nastąpił spadek do poziomu 0,16, a następnie w 2024 r. do poziomu 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, a Emitent nie posiadał nadwyżek po stronie należności w stosunku do wymagalnych wierzytelności. Znaczenie miała również mała ilość prowadzonych inwestycji. Na dzień 30.09.2025 r. sytuacja uległa poprawie, kiedy wskaźnik wzrósł do 0,29 (0,82 – po oczyszczeniu zobowiązań krótkoterminowych z wpłat klientów na MRP), co wskazuje na istotny postęp w zakresie wzmacniania płynności finansowej Grupy. Dzięki uruchomieniu planowanych inwestycji wartość wskaźnika w przyszłości powinna ulec znaczącej poprawie. Pomimo odbicia, poziom wskaźnika nadal pozostaje poniżej wartości referencyjnych (0,7–1,0), potwierdzając typową dla sektora deweloperskiego lukę między płynnością natychmiastową a płynnością ogólną. Pozytywnie należy ocenić widoczny trend wzrostowy wskaźnika na przełomie ostatniego roku.

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 przedziale 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 poziomu 0,11, a w 2024 r. do zaledwie 0,02, wskazując na niski poziom gotówki w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych i wpływający na wysokie ryzyko utraty płynności. W trzecim kwartale 2025 r. nastąpiła poprawa wskaźnika do poziomu 0,12, co pokazuje utrzymujący się trend wzrostowy wskaźnika, wpływający na poprawę bezpieczeństwa finansowego Grupy Kapitałowej w odniesieniu do poprzedniego roku. Poziom wskaźnika był wynikiem, zaangażowania się przez Grupę Kapitałową w przygotowanie wielu projektów inwestycyjnych, które, nie przynosiły wtedy żadnych wpływów gotówkowych. Warto zauważyć, iż przy założeniu oczyszczenia zobowiązań krótkoterminowych z wpłat klientów na MRP, poziom tego wskaźnika wynosił 0,35, co jest wartością mieszczącą się w optymalnym przedziale.

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 Grupę Kapitałową. Na koniec III kwartału 2025 r. Grupa miała wskaźnik na poziomie 3,28, co wskazuje na wykorzystywanie w ostatnim roku przez Grupę Kapitałową dużej dźwigni finansowej. 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 wyniósł 1,23. 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 jego stabilności. Grupa Kapitałowa Interbud posiada pożyczki od udziałowców spółek celowych oraz długoterminowe

finansowanie dłużne w postaci obligacji trzyletnich, co wpływa jej stabilność finansową 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 września 2025 roku, jak i w całym 2024 roku.

30. Zobowiązania inwestycyjne.

Na dzień sprawozdawczy 30 września 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 września 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	30 września 2024 roku	30 września 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	30 września 2024 roku
Pożyczki udzielone (krótkoterminowe)	388 118,45	0,00	217 579,82	388 118,45	0,00	217 579,82
Pożyczki udzielone (długoterminowe)	43 096,97	0,00	0,00	43 096,97	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 412 461,11	464 434,41	1 358 993,00	2 412 461,11	464 434,41	1 358 993,00
Należności handlowe	74 629,83	16 360,18	13 523,31	74 629,83	16 360,18	13 523,31

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa			Wartość godziwa		
	30 września 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	30 września 2024 roku	30 września 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	30 września 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	1 465 542,98	1 500 000,00	0,00	1 465 542,98	1 500 000,00	0,00
Pożyczki otrzymane długoterminowe	6 736 444,72	3 288 645,94	3 226 177,64	6 736 444,72	3 288 645,94	3 226 177,64
Pożyczki otrzymane krótkoterminowe	3 447 529,76	0,00	0,00	3 447 529,76	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	137 580,24	120 075,10	132 216,76	137 580,24	120 075,10	132 216,76
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	97 869,75	46 923,74	45 870,42	97 869,75	46 923,74	45 870,42
Obligacje wyemitowane długoterminowe	11 647 100,00	0,00	0,00	12 028 580,68	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane krótkoterminowe	381 480,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania handlowe	5 755 716,12	9 874 623,76	3 292 468,73	5 755 716,12	9 874 623,76	3 292 468,73

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych**Przychody i koszty w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku**

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki udzielone	11 119,96	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	79 584,22	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	0,00	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	10 661,79	0,00
Zobowiązania z tytułu obligacji	0,00	448 521,68	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	452,28	0,00

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

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki udzielone	34 259,54	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40 414,99	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	100 229,03	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	125 902,65	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	8 328,43	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	3,50	0,00

32. Pochodne instrumenty finansowe

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

33. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W III kwartale 2025 i w roku 2024 Grupa Kapitałowa dokonywała transakcji z podmiotami powiązаныmi osobowo. Transakcje z podmiotami powiązаныmi kapitałowo zostały wyłączone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi osobowo:**01.01.2025 roku - 30.09.2025 roku**

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Sp.z o.o.	4 500,00	188 868,61	85 000,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	18 000,00	36 000,00	18 284,04	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	22 500,00	224 868,61	103 284,04	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 - 30.09.2024 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Sp.z o.o.	4 500,00	103 426,27	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	12 600,00	28 000,00	932,15	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	17 100,00	127 426,27	0,00	0,00

30.09.2025

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.	615,00	94 161,69	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	27 172,52	0,00	118 604,04	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	27 787,52	94 161,69	118 604,04	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

30.09.2024

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.				
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.				
Razem podmioty powiązane osobowo				

W lipcu 2025 r. Interbud Lublin S.A. objęła udziały w K.S. Lublinianka Sp. z o.o. Opis przedmiotowej transakcji został przedstawiony w nocy nr 19 niniejszego sprawozdania, w części dotyczącej skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Poza wyżej wymienionymi, Spółka nie przeprowadzała za 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025 roku i w 2024 roku innych transakcji z jednostkami powiązanymi.

34. Struktura właścicielska i transakcje z kadrą zarządzającą**34.1. Struktura właścicielska**

Struktura akcjonariatu jednostki dominującej na dzień 30 września 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%

34.2. 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	9 miesięcy zakończone 30.09.2025 roku	9 miesięcy zakończone 30.09.2024 roku
Zarząd	270 000,00	270 000,00
Rada Nadzorcza	108 900,00	108 693,55
Komitet Audytu	2 250,00	1 500,00
Zarządy jednostek zależnych	201 690,20	136 153,65
Razem:	582 840,20	516 347,20

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 Sadzie 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 30 września 2025 r. Interbud Centrum Sp. z o.o., w której 90% udziałów posiada Interbud Lublin S.A., a pozostałe 10% udziałów posiada osoba fizyczna podpisała umowę zakupu nieruchomości za łączną cenę ok 4,8 mln zł netto tj. ok. 5,5 mln zł brutto. Spełnił się warunek przedwstępnej warunkowej umowy zakupu z 10 lipca 2024 r. tj. Miasto Łódź zrezygnowało z wykonania prawa pierwokupu nieruchomości. Interbud Centrum Sp. z o.o. zamierza prowadzić na tej nieruchomości nową inwestycję deweloperską, polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, o łącznej powierzchni PUM nie mniejszej niż 2000 m², na którą Prezydent Miasta Łódź w dniu 08 sierpnia 2025 r. wydał decyzję 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. Pozwolenie jest ostateczne. Środki na zakup nieruchomości pochodzą w zbliżonych częściach z pożyczek udzielonych przez udziałowców spółki i zostały wpłacone na jej rachunek bankowy na początku IV kwartału 2025 r.

W dniu 9 października 2025 r. pomiędzy spółką zależną Apartments Inwestycje Sp. z o.o. jako kupującym a spółką zarejestrowaną w Lublinie jako sprzedającym zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi, położonych w centrum Lublina o łącznej powierzchni ok. 0,12 ha za cenę ok. 5,1 mln zł netto. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, Apartments Inwestycje Sp. z o.o. do 31 stycznia 2026 r. wpłaci w transzach łącznie kwotę ok. 1,1 mln zł tytułem zadatku i zaliczki, a umowa przyrzeczona sprzedaży ww. nieruchomości zostanie zawarta po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, nie później niż do dnia 31 lipca 2026 r. Na nieruchomości Apartments Inwestycje Sp. z o.o. ma zamiar prowadzić inwestycję mieszkaniowo – usługową o łącznej powierzchni ok. 2700 m² (PUM + PUU).

W dniu 31 października 2025 r. WRP Inwestycje Sp. z o.o. podpisała z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie dwie umowy kredytowe na łączną kwotę 27,5 mln zł z przeznaczeniem na prowadzenie inwestycji deweloperskiej pod nazwą „Zielony Felin Etap I”, zlokalizowanej w Lublinie przy ul. Józefa Franczaka „Lalka”. Umowy kredytowe przewidują okres spłaty zadłużenia do dnia 31.05.2027 r. Oprocentowanie kredytów zostało ustalone na poziomie wskaźnika WIBOR 3M powiększonego o marżę banku w wysokości 2,3 p.p. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonych kredytów stanowią: weksel własny in blanco z deklaracją wystawioną przez spółkę, hipoteka umowna łączna do kwoty ok 41,25 mln zł na nieruchomościach będących własnością spółki, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, na których prowadzona jest inwestycja na rzecz banku, pełnomocnictwo do rachunków spółki prowadzonych przez bank, w tym blokada środków na rachunku pomocniczym i zastaw finansowy na prawach do środków zgromadzonych na wszystkich rachunkach kredytobiorcy wraz z klauzulą kompensacyjną z wyłączeniem Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, osobiste poręczenie wekslowe udzielone przez Zarząd Emitenta.

Lublin, dnia 26 listopada 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	9 miesięcy zakończone 30.09.2025 roku	3 miesiące zakończone 30.09.2025 roku	9 miesięcy zakończone 30.09.2024 roku	3 miesiące zakończone 30.09.2024 roku
Działalność kontynuowana				
Przychody netto ze sprzedaży	972 146,51	321 746,90	814 003,62	148 266,62
Koszty działalności operacyjnej	962 773,73	303 507,65	77 687,94	0,00
Wynik brutto ze sprzedaży	9 372,78	18 239,25	736 315,68	148 266,62
Pozostałe przychody operacyjne	459,38	0,58	1 428,62	276,70
Koszty zarządu	1 564 871,55	476 939,47	2 280 070,34	711 608,92
Koszty sprzedaży	3 000,00	0,00	13 728,00	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	1 326,20	286,53	30 015,41	401,86
Wynik z działalności operacyjnej	-1 559 365,59	-458 986,17	-1 586 069,45	-563 467,46
Przychody finansowe	77 483,90	-654 471,25	605 860,37	223 543,86
Koszty finansowe	754 281,46	444 433,35	29 340,93	6 454,49
Odpis wartości firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynik przed opodatkowaniem	-2 236 163,15	-1 557 890,77	-1 009 550,01	-346 378,09
Podatek dochodowy	-118 763,43	-200 668,95	101 783,77	34 732,07
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	-2 117 399,72	-1 357 221,82	-1 111 333,78	-381 110,16
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadające:	-2 117 399,72	-1 357 221,82	-1 111 333,78	-381 110,16
Właścicielom podmiotu dominującego	-2 117 399,72	-1 357 221,82	-1 111 333,78	-381 110,16
Udziałowcom niekontrolującym	0,00	0,00	0,00	0,00
Działalność niekontynuowana				
Zysk/strata netto z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/strata netto roku obrotowego	-2 117 399,72	-1 357 221,82	-1 111 333,78	-381 110,16
Właścicielom podmiotu dominującego	-2 117 399,72	-1 357 221,82	-1 111 333,78	-381 110,16
Udziałowcom niekontrolującym	0,00	0,00	0,00	0,00

ZYSK/STRATA NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk/strata netto na jedną akcję	-0,19	-0,12	-0,11	-0,04
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	-0,19	-0,12	-0,11	-0,04
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwodniony zysk/strata netto na jedną akcję	-0,19	-0,12	-0,11	-0,04
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	-0,19	-0,12	-0,11	-0,04
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00

2. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	9 miesięcy zakończone 30.09.2025 roku	3 miesiące zakończone 30.09.2025 roku	9 miesięcy zakończone 30.09.2024 roku	3 miesiące zakończone 30.09.2024 roku
Zysk/strata netto roku obrotowego	-2 117 399,72	-1 357 221,82	-1 111 333,78	-381 110,16
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	-2 117 399,72	-1 357 221,82	-1 111 333,78	-381 110,16
Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem przypadające:	-2 117 399,72	-1 357 221,82	-1 111 333,78	-381 110,16
Właścicielom podmiotu dominującego	-2 117 399,72	-1 357 221,82	-1 111 333,78	-381 110,16
Udziałowcom niekontrolującym	0,00	0,00	0,00	0,00

3. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Stan na dzień 30.09.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.09.2024 roku
AKTYWA TRWAŁE	24 733 165,24	17 353 796,37	18 073 190,00
Rzeczowe aktywa trwałe	160 148,13	182 352,33	187 019,60
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	5 619 800,00	5 643 800,00	5 693 800,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	18 627 374,22	11 266 719,84	11 917 457,54
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	88 526,57	23 607,88	37 596,54
AKTYWA OBROTOWE	10 232 049,03	5 076 499,69	4 981 192,74
AKTYWA OBROTOWE INNE NIŻ AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	10 232 049,03	5 076 499,69	4 981 192,74
Zapasy	8 172 586,22	3 611 137,07	3 603 687,07
Należności handlowe	519 541,49	131 762,93	100 211,44
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Pozostałe należności	801 092,05	1 174 457,44	201 891,92
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	27 579,99	139 627,64	217 579,82
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	711 249,28	19 514,61	857 822,49
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	34 965 214,27	22 430 296,06	23 054 382,74

PASYWA	Stan na dzień 30.09.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.09.2024 roku
KAPITAŁ WŁASNY	16 470 795,18	16 088 194,90	16 706 637,88
KAPITAŁ WŁASNY PRZYPADAJĄCY JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ	16 470 795,18	16 088 194,90	16 706 637,88
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	-19 884 469,72	-17 767 070,00	-17 148 627,02
UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE	0,00	0,00	0,00
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	18 494 419,09	6 342 101,16	6 347 744,86
Zobowiązania długoterminowe	12 225 157,94	430 606,02	401 667,10
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	11 848 396,66	0,00	0,00
Rezerwy na odroczony podatek dochodowy	376 761,28	430 606,02	401 667,10
Zobowiązania krótkoterminowe	6 269 261,15	5 911 495,14	5 946 077,76
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	6 269 261,15	5 911 495,14	5 946 077,76
Zobowiązania handlowe	228 660,16	195 069,53	350 194,45
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	381 480,68	0,00	27 862,16
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	911 142,80	734 337,86	741 071,51
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	73 151,95	73 151,95	62 910,26
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	4 674 825,56	4 908 935,80	4 764 039,38
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
SUMA PASYWÓW	34 965 214,27	22 430 296,06	23 054 382,74

4. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	9 miesięcy zakończone 30.09.2025 roku	3 miesiące zakończone 30.09.2025 roku	9 miesięcy zakończone 30.09.2024 roku	3 miesiące zakończone 30.09.2024 roku
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-6 284 628,61	-3 593 814,14	-1 652 794,58	-480 822,42
Zysk (strata) brutto łącznie z działalności kontynuowanej i zaniechanej	-2 236 163,15	-1 557 890,77	-1 009 550,01	-346 378,09
Korekty	-4 048 465,46	-2 035 923,37	-643 244,57	-134 444,33
Amortyzacja	22 204,20	9 465,66	19 107,81	6 369,27
Wartość firmy umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki	434 325,15	1 069 126,37	-525 117,49	-201 853,80
Wynik z działalności inwestycyjnej	151 182,18	56 823,30	0,00	0,00
Zmiana stanu rezerw	-234 110,24	-68 628,84	160,00	29 800,00
Zmiana stanu zapasów	-4 561 449,15	-4 601 255,00	934,44	-104 555,50
Zmiana stanu należności	-71 013,17	1 418 234,29	-145 018,20	67 388,84
Zmiana stanu zobowiązań	210 395,57	80 310,85	6 688,87	68 406,86
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	-7 347 539,32	-6 036 000,00	-2 406 077,00	-290 077,00
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	405 000,00	240 000,00	2 022 000,00	847 000,00
Odsetki	250 460,68	0,00	0,00	0,00
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-6 000,00	-6 000,00	-50 000,00	-5 000,00
Wydatki na nabycie środków trwałych	0,00	0,00	-32 077,00	-32 077,00
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	0,00	0,00	0,00	0,00
Udzielenie pożyczek	-7 997 000,00	-6 270 000,00	-4 356 000,00	-1 100 000,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	14 323 902,60	-438 197,40	4 723 391,31	-73 746,54
Wpływy z wydania akcji	2 500 000,00	0,00	4 890 000,00	0,00
Kredyty i pożyczki otrzymane	1 055 000,00	0,00	270 000,00	0,00
Emisja obligacji	11 647 100,00	0,00	0,00	0,00
Splaty kredytów i pożyczek	-865 000,00	-425 000,00	-425 862,15	-63 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki zapłacone	-13 197,40	-13 197,40	-10 746,54	-10 746,54
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed wpływem różnic kursowych)	691 734,67	-10 068 011,54	664 519,73	-844 645,96
- 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	691 734,67	-10 068 011,54	664 519,73	-844 645,96
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	19 514,61	10 779 260,82	193 302,76	1 702 468,45
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	711 249,28	711 249,28	857 822,49	857 822,49

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	-1 111 333,78	3 778 666,22
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	-1 111 333,78	-1 111 333,78
Wynik netto za okres do dnia 30 września 2024 roku	0,00	0,00	-1 111 333,78	-1 111 333,78
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 września 2024 roku	1 027 600,00	32 827 664,90	-17 148 627,02	16 706 637,88

	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	100 000,00	2 400 000,00	-2 117 399,72	382 600,28
Podwyższenie kapitału	100 000,00	2 400 000,00	0,00	2 500 000,00
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	-2 117 399,72	-2 117 399,72
Wynik netto za okres zakończony dnia 30 września 2025 roku	0,00	0,00	-2 117 399,72	-2 117 399,72
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 września 2025 roku	1 127 600,00	35 227 664,90	-19 884 469,72	16 470 795,18

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 listopada 2025 roku. Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

4. Oświadczenie o kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe na dzień 30 września 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 9 miesięcy zakończonych 30 września 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 września 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
Interbud Silesia Spółka z o.o.	6 000,00	0,00	6 000,00
Razem udziały i akcje w spółkach zależnych	10 712 451,00	5 092 651,00	5 619 800,00
Lubelski Rynek Hurtowy S.A.	30 000,00	30 000,00	0,00
K.S. Lublinianka Spółka z o.o.	56 600,00	56 600,00	0,00
Razem	10 799 051,00	5 179 251,00	5 619 800,00

W III kwartale 2025 Spółka dokonała aktualizacji wartości akcji w Spółce Lubelski Rynek Hurtowy S.A. i udziałów w K.S. Lublinianka Sp. z o.o. 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 30.09.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.09.2024 roku
Gotówka w kasie i na rachunkach bieżących	711 249,28	19 514,61	327 444,35
Lokaty krótkoterminowe i środki zastrzeżone	0,00	0,00	530 378,14
-w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	711 249,28	19 514,61	857 822,49

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 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku
Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
Podatek odroczony	-118 763,43	101 783,77
Razem	-118 763,43	101 783,77

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

Wyszczególnienie	30 września 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	Zmiana 01.01.2025-30.09.2025 roku
Aktywa na odroczony podatek	88 526,57	23 607,88	-64 918,69
Rezerwa na podatek odroczony	376 761,28	430 606,02	-53 844,74
Razem podatek odroczony			-118 763,43
Podatek bieżący			0,00
Razem podatek dochodowy			-118 763,43

Wyszczególnienie	30 września 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	Zmiana 01.01.2024-30.09.2024 roku
Aktywa na odroczony podatek	37 596,54	37 924,94	328,40
Rezerwa na podatek odroczony	401 667,10	300 211,73	101 455,37
Razem podatek odroczony			101 783,77
Podatek bieżący			0,00
Razem podatek dochodowy			101 783,77

Poniższa tabela przedstawia tytuły aktywów i rezerw na podatek odroczony na dzień 30.09.2025 roku i na dzień 31.12.2024 roku:

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 30.09.2025 roku	Podatek odroczony na 30.09.2025 roku
Aktywa na odroczony podatek	465 929,29	88 526,57
Rezerwa na świadczenia pracownicze	73 151,95	13 898,87
Wycena pożyczek	11 296,66	2 146,37
Odsetki od obligacji	381 480,68	72 481,33
Rezerwy na odroczony podatek	1 982 954,03	376 761,28
Naliczone odsetki od pożyczek	1 982 954,03	376 761,28

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 września 2024 roku, w 2024 roku i w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku przedstawiają poniższa tabele:

1 stycznia 2024 roku – 30 września 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 30.09.2024 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 30.09.2024 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 30.09.2024 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 30.09.2024 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 września 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 30.09.2025 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 30.09.2025 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 30.09.2025 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 30.09.2025 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 września 2024 roku, w 2024 roku i w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku przedstawiają poniższe tabele:

1 stycznia 2024 roku - 30 września 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	32 077,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32 077,00
-	Zakup	0,00	32 077,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32 077,00
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 30.09.2024 roku	0,00	264 408,95	74 501,75	0,00	62 392,74	0,00	401 303,44
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	17 424,90	0,00	0,00	1 682,91	0,00	19 107,81
-	amortyzacja za okres	0,00	17 424,90	0,00	0,00	1 682,91	0,00	19 107,81
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 30.09.2024 roku	0,00	81 316,20	74 501,75	0,00	58 465,89	0,00	214 283,84
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 30.09.2024 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 30.09.2024 roku	0,00	183 092,75	0,00	0,00	3 926,85	0,00	187 019,60

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 września 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 30.09.2025 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	20 521,29	0,00	0,00	1 682,91	0,00	22 204,20
-	amortyzacja za okres	0,00	20 521,29	0,00	0,00	1 682,91	0,00	22 204,20
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 30.09.2025 roku	0,00	107 645,79	74 501,75	0,00	60 709,79	0,00	242 857,33
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 30.09.2025 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 30.09.2025 roku	0,00	158 465,18	0,00	0,00	1 682,95	0,00	160 148,13

15. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiany w stanie nieruchomości inwestycyjnych przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Zmiany za 9 miesięcy zakończone 30 września 2025 roku	Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2024 roku	Zmiany za 9 miesięcy zakończone 30 września 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 9 miesięcy zakończonych 30 września 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 września 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku i 30 września 2024 roku przedstawiają poniższe tabele:

Należności krótkoterminowe	Stan na dzień 30.09.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.09.2024 roku
Należności handlowe od jednostek powiązanych	484 065,70	120 294,00	92 794,54
Należności handlowe od jednostek pozostałych	35 475,79	11 468,93	7 416,90
Należności handlowe razem	519 541,49	131 762,93	100 211,44
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Pozostałe należności	801 092,05	1 174 457,44	201 891,92
- Rozliczenia międzyokresowe	737 149,88	18 792,69	34 546,05
- Podatek VAT	38 104,88	98 787,96	160 631,38
- Zaliczki	20 214,49	1 005 214,49	5 214,49
- Pozostałe	5 622,80	51 662,30	1 500,00

Należności krótkoterminowe	Stan na dzień 30.09.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.09.2024 roku
Należności netto	1 320 633,54	1 306 220,37	302 103,36
Należności brutto	1 320 633,54	1 306 220,37	711 678,83
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	409 575,47

Odpisy aktualizujące należności	01.01.2025- 30.09.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2024- 30.09.2024
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 30.09.2025 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:	519 541,49	484 065,70	35 475,79
B. Terminowe, w tym:	519 541,49	484 065,70	35 475,79
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	193 160,99	157 685,20	35 475,79
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	326 380,50	326 380,50	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 30.09.2025 roku	Termin spłaty
Rupes Spółka z o.o., w tym:	589 075,21	107 295,61	696 370,82	31.03.2027
- kapitał	361 000,00	96 000,00	457 000,00	
- odsetki	228 075,21	11 295,61	239 370,82	
Interbud-Apartments Spółka z o.o., w tym:	199 822,89	-129 545,07	70 277,82	-
- kapitał	0,00	70 000,00	70 000,00	
- odsetki	199 822,89	-199 545,07	277,82	
WRP Inwestycje Spółka z o.o., w tym:	9 929 569,64	3 960 424,86	13 889 994,50	31.03.2027
- kapitał	8 185 000,00	4 035 000,00	12 220 000,00	
- odsetki	1 744 569,64	-74 575,14	1 669 994,50	
Construction Spółka z o.o. w Lublinie	0,00	583 006,66	583 006,66	
- kapitał	0,00	570 000,00	570 000,00	
- odsetki	0,00	13 006,66	13 006,66	
Interbud Centrum Spółka z o.o., w tym:	383 159,49	2 994 550,60	3 377 710,09	31.03.2027

Pożyczkobiorca	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Zmiana	Stan na dzień 30.09.2025 roku	Termin spłaty
- kapitał	369 000,00	2 976 000,00	3 345 000,00	
- odsetki	14 159,49	18 550,60	32 710,09	
Apartments Inwestycje Spółka z o.o. , w tym:	165 092,61	-165 092,61	0,00	
- kapitał	165 000,00	-165 000,00	0,00	31.03.2027
- odsetki	92,61	-92,61	0,00	
Interbud Silesia Spółka z o.o. , w tym:	0,00	10 014,33	10 014,33	
- kapitał	0,00	10 000,00	10 000,00	26.08.2028
- odsetki	0,00	14,33	14,33	
RAZEM podmioty powiązane	11 266 719,84	7 360 654,38	18 627 374,22	
Zacisze Wilanów Spółka z o.o. , w tym:	77 579,99	-50 000,00	27 579,99	
- kapitał	0,00	0,00	0,00	30.06.2025
- 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	
- kapitał	55 000,00	-55 000,00	0,00	01.10.2024
- kapitał	5 000,00	0,00	5 000,00	
- odsetki	2 047,65	1 009,72	3 057,37	30.04.2025
- odpis aktualizujący	0,00	-8 057,37	-8 057,37	
Razem podmioty pozostałe	139 627,64	-112 047,65	27 579,99	
RAZEM POŻYCZKI UDZIELONE	11 406 347,48	7 248 606,73	18 654 954,21	

Pożyczki udzielone podmiotom powiązanim 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 powiązanim 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.

Opis pożyczek udzielonych podmiotom zewnętrznym został przedstawiony w nocie nr 19 niniejszego sprawozdania, w części dotyczącej skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

18. Zapasy

Zapasy	Stan na dzień 30.09.2025 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 30.09.2024 roku
Produkcja w toku	796 291,90	836 097,75	828 647,75
Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
Towary, w tym:	7 376 294,32 zł	2 775 039,32	2 775 039,32
- działki pod planowaną produkcję deweloperską	6 180 004,34	1 578 749,34	1 587 749,34
- 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	8 172 586,22	3 611 137,07	3 603 687,07

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Odpisy aktualizujące zapasy	01.01.2025-30.09.2025	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2024-30.09.2024
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 30.09.2025 roku	Termin spłaty
Interbud-Apartments Sp. z o.o., w tym:	0,00	0,00	0,00	31.03.2027
- kapitał	0,00	0,00	0,00	
- odsetki	0,00	0,00	0,00	
Interbud-Construction Sp. z o.o., w tym:	0,00	0,00	0,00	31.03.2027
- kapitał	0,00	0,00	0,00	
- odsetki	0,00	0,00	0,00	
Apartments Inwestycje Sp. z o.o., w tym:	0,00	201 296,66	201 296,66	31.03.2027
- kapitał	0,00	190 000,00	190 000,00	
- odsetki	0,00	11 296,66	11 296,66	
Razem	0,00	201 296,66	201 296,66	

21. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Zestawienie zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań przedstawiają tabele poniżej:

Wyszczególnienie	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
A. Zobowiązania handlowe, w tym:	228 660,16	195 069,53	350 194,45
- wobec jednostek powiązanych	1 230,00	0,00	20 583,30
- wobec jednostek pozostałych	227 430,16	195 069,53	329 611,15
B. Razem pozostałe zobowiązania	911 142,80	734 337,86	741 071,51
1. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	0,00	0,00	0,00
2. Zobowiązania publicznoprawne	42 093,46	31 853,13	33 163,59
- Podatek dochodowy od osób fizycznych	0,00	0,00	0,00
- ZUS	29 202,46	24 664,13	23 064,59
- VAT	5 789,00	7 189,00	10 099,00
- Inne	7 102,00	0,00	0,00
3. Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	0,00	195,43	0,00
4. Zaliczki na dostawy	868 241,84	696 455,90	691 056,91
5. Pozostałe zobowiązania	807,50	5 833,40	16 851,01

Zobowiązania handlowe na dzień 30 września 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:	228 660,16	227 430,16	1 230,00
B. Terminowe, w tym:	228 660,16	227 430,16	1 230,00
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	228 660,16	227 430,16	1 230,00
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 września 2025 roku wg terminów zapadalności

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania publicznoprawne	Zaliczki na dostawy	Pozostałe zobowiązania
Kwota ogółem, w tym:	42 093,46	868 241,84	807,50
B. Terminowe, w tym:	42 093,46	868 241,84	807,50
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	42 093,46	868 241,84	807,50
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 września 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		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Pożyczki (krótkoterminowe)	27 579,99	139 627,64	217 579,82	27 579,99	139 627,64	217 579,82
Pożyczki (długoterminowe)	18 627 374,22	11 266 719,84	11 917 457,54	18 627 374,22	11 266 719,84	11 917 457,54
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	711 249,28	19 514,61	857 822,49	711 249,28	19 514,61	857 822,49
Należności handlowe	519 541,49	131 762,93	100 211,44	519 541,49	131 762,93	100 211,44

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa			Wartość godziwa		
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Pożyczki długoterminowe	201 296,66	0,00	0,00	201 296,66	0,00	0,00
Pożyczki krótkoterminowe	0,00	0,00	27 862,16	0,00	0,00	27 862,16
Obligacje wyemitowane długoterminowe	11 647 100,00	0,00	0,00	11 647 100,00	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane krótkoterminowe	381 480,68	0,00	0,00	381 480,68	0,00	0,00
Zobowiązania handlowe	228 660,16	195 069,53	350 194,45	228 660,16	195 069,53	350 194,45

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 września 2025 roku.

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki udzielone	-28 350,41	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	79 584,22	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	0,00	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	24 494,06	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane	0,00	448 521,68	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	6,20	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 września 2024 roku.

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki udzielone	551 399,33	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34 044,35	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 przy 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 trzydziestu sześciu miesięcy dla zobowiązań z tytułu emisji obligacji, kończących się 19 czerwca 2028 roku zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

Wyliczenie odchyłek 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	15 527 253,18 zł	15 844 118,12 zł	14 893 523,30 zł	14 576 658,36 zł
Wrażliwość netto	316 864,94 zł	633 729,88 zł	(316 864,94) zł	(633 729,88) zł

Obligacje

Analizę sporządzono w oparciu o szacunki przedstawione przez Narodowy Bank Polski. Projekcja⁸ przewiduje, iż stawka WIBOR 3M w kolejnych latach (tj. 2025 rok, 2026 rok i 2027 rok) wyniesie kolejno: 5,18%, 4,62% oraz 4,62% - analogiczne założenia przyjęto dla stawki WIBOR 6M, tj. spadek o 0,56 punktu procentowego od wartości z dnia 30.09.2025 r.⁹, która wyniosła 4,58%. Z uwagi na obniżenie stopy referencyjnej NBP¹⁰ o 0,25 punktu procentowego, od listopada 2025 roku włącznie, prognozowana stawka WIBOR 6M została przyjęta na poziomie 0,25 punktu procentowego niższym.

W tej sytuacji łączna wartość odsetek z tytułu wyemitowanych obligacji przy oprocentowaniu równym WIBOR 6M wynoszącym 4,33% (a od miesiąca stycznia 2026 roku włącznie – 3,77%), powiększonym o marżę 6 p.p. do miesiąca sierpnia 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 3 563 288,24 zł, a całe zobowiązanie wraz z kapitałem wyniesie 15 210 388,24 zł.

⁸ Projekcja inflacji i PKB – listopad 2025, 7 listopada 2025 r. <https://nbp.pl/projekcja-inflacji-i-pkb-listopad-2025/>

⁹ Wartość WIBOR 6M z dnia 30.09.2025 r. według strony bankier.pl, <https://www.bankier.pl/mieszkaniowe/stopy-procentowe/wibor?rateDate=2025-09-30&rateChartType=6m>

¹⁰ Informacja po posiedzeniu Rady Polityki Pieniężnej w dniach 4-5 listopada 2025 r., Warszawa, 5 listopada 2025 r.

Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek (odsetki)							
	2Q2025	3Q2025	4Q2025	1Q2026	2Q2026	3Q2026	4Q2026
stan na 30.09.2025	47 086,19	298 788,00	302 084,29	291 209,41	294 445,07	297 680,73	297 680,73
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	298 788,00	331 441,37	319 928,29	323 483,05	327 037,80	327 037,80
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	298 788,00	360 798,44	348 647,16	352 521,02	356 394,88	356 394,88
spadek WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	298 788,00	272 727,22	262 490,53	265 407,09	268 323,66	268 323,66
spadek WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	298 788,00	243 370,14	233 771,66	236 369,12	238 966,58	238 966,58
Narastająco							
stan na 30.09.2025	47 086,19	345 874,19	647 958,48	939 167,89	1 233 612,96	1 531 293,69	1 828 974,42
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	345 874,19	677 315,56	997 243,84	1 320 726,89	1 647 764,69	1 974 802,50
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	345 874,19	706 672,63	1 055 319,79	1 407 840,81	1 764 235,69	2 120 630,57
spadek WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	345 874,19	618 601,41	881 091,94	1 146 499,03	1 414 822,69	1 683 146,35
spadek WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	345 874,19	589 244,33	823 015,99	1 059 385,11	1 298 351,69	1 537 318,27

Zobowiązania z tytułu emisji obligacji (odsetki)							
	1Q2027	2Q2027	3Q2027	4Q2027	1Q2028	2Q2028	kapitał z odsetkami na koniec umowy
stan na 30.09.2025	291 209,41	294 445,07	297 680,73	297 680,73	294 445,07	258 852,81	15 210 388,24
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	319 928,29	323 483,05	327 037,80	327 037,80	323 483,05	284 380,70	15 527 253,18
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	348 647,16	352 521,02	356 394,88	356 394,88	352 521,02	309 908,59	15 844 118,12
spadek WIBOR 6M o 100 pb	262 490,53	265 407,09	268 323,66	268 323,66	265 407,09	233 324,92	14 893 523,30
spadek WIBOR 6M o 200 pb	233 771,66	236 369,12	238 966,58	238 966,58	236 369,12	207 797,03	14 576 658,36
Narastająco							
stan na 30.09.2025	2 120 183,83	2 414 628,90	2 712 309,63	3 009 990,36	3 304 435,43	3 563 288,24	15 210 388,24
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	2 294 730,78	2 618 213,83	2 945 251,63	3 272 289,44	3 595 772,48	3 880 153,18	15 527 253,18
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	2 469 277,73	2 821 798,75	3 178 193,63	3 534 588,51	3 887 109,53	4 197 018,12	15 844 118,12
spadek WIBOR 6M o 100 pb	1 945 636,88	2 211 043,97	2 479 367,63	2 747 691,29	3 013 098,38	3 246 423,30	14 893 523,30
spadek WIBOR 6M o 200 pb	1 771 089,93	2 007 459,05	2 246 425,63	2 485 392,21	2 721 761,33	2 929 558,36	14 576 658,36

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 6M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **3 880 153,18 zł**, a całe zobowiązanie wraz z kapitałem wyniesie **15 527 253,18 zł**. Jest to wartość **o 316 864,94 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M, wynoszącym 4,33% oraz 3,77% od miesiąca stycznia 2026 r. włącznie.

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 6M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **4 197 018,12 zł**, a całe zobowiązanie wraz z kapitałem wyniesie **15 844 118,12 zł**. Jest to wartość **o 633 729,88 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M, wynoszącym 4,33% oraz 3,77% od miesiąca stycznia 2026 r. włącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 6M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **3 246 423,30 zł**, a całe zobowiązanie wraz z kapitałem wyniesie **14 893 523,3 zł**. Jest to wartość **o 316 864,94 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M, wynoszącym 4,33% oraz 3,77% od miesiąca stycznia 2026 r. włącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 6M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **2 929 558,36 zł**, a całe zobowiązanie wraz z kapitałem wyniesie **14 576 658,36 zł**. Jest to wartość **o 633 729,88 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M, wynoszącym 4,33% oraz 3,77% od miesiąca stycznia 2026 r. włącznie.

W nawiązaniu do obecnej sytuacji gospodarczej w Polsce i na świecie oraz bieżącego trendu spadku inflacji można w najbliższym okresie spodziewać się kolejnych obniżek stóp procentowych przez NBP, co będzie przekładało się na obniżenie kosztów finansowania zewnętrznego. Biorąc pod uwagę powyższe oraz 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 30.09.2025 roku
wskaźnik płynności bieżącej	2,09	0,66	0,86	0,93
wskaźnik szybkiej płynności	1,50	0,06	0,25	0,33
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,01	0,03	0,003	0,11
Debt to Equity Ratio	0,47	0,49	0,39	1,12

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 on 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 dzień 30.09.2025 roku wskaźnik wzrósł do 0,93, co wskazuje na dalszą stopniową odbudowę płynności. Należy pamiętać, iż branża deweloperska charakteryzuje się wysoką kapitałochłonnością procesu inwestycyjnego i wymaga dla jego sprawnego prowadzenia zaciągnięcia zobowiązań kredytowych. Dynamika wzrostu wskaźnika pokazuje, że Emitent prowadzi racjonalną politykę poprawy płynności.

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 posiadaniu dużych zasobów aktywów płynnych, co było związane z przeprowadzeniem transakcji sprzedaży majątku spółki. W 2023 roku wskaźnik gwałtownie spadł do zaledwie 0,06, co było spowodowane spłacaniem zobowiązań układowych. W 2024 roku nastąpiła poprawa do poziomu 0,25, ale wartość nadal utrzymywała się w granicy jedności. Tak niski poziom wskaźnika wynikał z faktu regulacji zobowiązań układowych, a 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, a co za tym idzie niskim poziomem przychodów. Na dzień 30.09.2025 roku wskaźnik poprawił się do poziomu 0,33, co oznacza stopniową, lecz nadal bardzo ograniczoną odbudowę płynności. Aktualny poziom wciąż jest poniżej wartości rekomendowanych (zwykle 1,0), jest to wynikiem prowadzenia wzmożonej akcji inwestycyjnej, przygotowywania kolejnych projektów i dokumentacji projektowej jak również zakupów nowych nieruchomości.

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 poziomu 0,003, wskazując na brak gotówki w relacji do zobowiązań. Niski poziom wskaźnika był wynikiem, zaangażowania się przez Emitenta w przygotowanie wielu projektów inwestycyjnych, które, nie przynosiły wówczas żadnych wpływów gotówkowych. Dopiero na dzień 30.09.2025 r. zauważalny jest znaczący wzrost do poziomu 0,11, który sugeruje realne wzmocnienie pozycji gotówkowej i pokazuje tendencję wzrostową w stosunku do poprzednich okresów.

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. Jednak na 30.09.2025 r. zadłużenie znacząco wzrosło do 1,12, co oznacza, że zobowiązania przewyższyły kapitał własny. Aktualna sytuacja wskazuje na wzrost zobowiązań, szczególnie długoterminowych związanych z polityką inwestycyjną Emitenta.

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 września 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 września 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.,
- Flow Mokotów Spółka z o.o.
- Interbud Silesia 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 9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku, za rok 2024 oraz za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku, a także na dzień 30 września 2025 roku i na dzień 31 grudnia 2024 oraz na dzień 30 września 2024 roku przedstawiają poniższe zestawienia.

1.01.2025 roku - 30.09.2025 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek i wynagrodzenia za ustanowienie hipoteki
RUPES Sp. z o.o.	22 500,00	0,00	20 575,88	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o.o.	22 500,00	0,00	291,97	8 142,14
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	159 000,00	0,00	-9 724,93	11 296,66
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	327 300,00	5 000,00	-48 325,05	14 729,80
Interbud-Construction Spółka z o.o.	249 701,87	0,00	13 982,35	23 548,86
Interbud-Centrum Spółka z o.o.	9 000,00	0,00	18 550,60	0,00
Flow Mokotów Spółka z o.o.	3 714,44	0,00	0,00	0,00
Interbud Silesia Spółka z o.o.	496,90	0,00	14,33	0,00
Razem podmioty powiązane kapitałowo	794 213,21	5 000,00	-4 634,85	57 717,46

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 - 30.09.2024 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
RUPES Sp. z o.o.	22 500,00	0,00	16 216,94	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o. o	22 500,00	0,00	54 370,46	0,00
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	7 552,00	0,00	0,00	0,00
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	13 500,00	3 000,00	444 321,39	0,00
Interbud-Construction Spółka z o.o.	297 900,00	0,00	2 318,60	6 059,71
Interbud-Centrum Spółka z o.o.	18 666,62	0,00	6 675,46	0,00
Razem podmioty powiązane kapitałowo	382 618,62	3 000,00	523 902,85	6 059,71

30.09.2025 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.	27 675,00	0,00	696 370,82	0,00	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o. o	11 685,00	0,00	70 277,82	0,00	0,00
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	4 305,00	0,00	0,00	201 296,66	0,00
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	392 739,00	1 230,00	13 889 994,50	0,00	14 583,31
Interbud-Construction Spółka z o.o.	22 828,52	0,00	583 006,66	0,00	853 658,53
Interbud-Centrum Spółka z o.o.	22 008,00	0,00	3 377 710,09	0,00	0,00
Flow Mokotów Spółka z o.o.	2 214,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Interbud Silesia Spółka z o.o.	611,18	0,00	10 014,33	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane kapitałowo	484 065,70	1 230,00	18 627 374,22	201 296,66	868 241,84

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
Interbud Silesia 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

30.09.2024 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.	17 220,00	19 353,30	556 929,71	0,00	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o.o.	1 845,00	0,00	1 136 748,16	27 862,16	0,00
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	4 305,00	0,00	0,00	0,00	0,00
WPR Inwestycje Spółka z o.o.	5 535,00	1 230,00	9 787 971,88	0,00	0,00
Interbud-Construction Spółka z o.o.	40 929,60	0,00	60 132,33	0,00	691 056,91
Interbud-Centrum Spółka z o.o.	22 959,94	0,00	375 675,46	0,00	0,00
Flow Mokotów Spółka z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Interbud Silesia Spółka z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane kapitałowo	92 794,54	20 583,30	11 917 457,54	27 862,16	691 056,91

Pomioty powiązane osobowo**1.01.2025 roku - 30.09.2025 roku**

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Sp.z o.o.	4 500,00	148 477,79	70 000,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	18 000,00	36 000,00	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	22 500,00	184 477,79	70 000,00	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 - 30.09.2024 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Sp.z o.o.	4 500,00	103 426,27	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	12 600,00	28 000,00	932,15	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	17 100,00	127 426,27	932,15	0,00

30.09.2025

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.	615,00	61 161,35	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	27 172,52	0,00	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	27 787,52	61 161,35	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

30.09.2024

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	27 877,27	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	7 380,00	0,00	55 932,15	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	7 380,00	27 877,27	55 932,15	0,00

W lipcu 2025 r. Interbud Lublin S.A. objęła udziały w K.S. Lublinianka Sp. z o.o. Opis przedmiotowej transakcji został przedstawiony w nocy nr 19 niniejszego sprawozdania, w części dotyczącej skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Poza wyżej wymienionymi, Spółka nie przeprowadzała za okres 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 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 września 2025 roku Spółka nie zawierała żadnych transakcji z członkami Zarządu.

30. Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej.

Wyszczególnienie	Za 9 miesięcy 2025 roku	Za 9 miesięcy 2024 roku
Zarząd	270 000,00	270 000,00
Rada Nadzorcza	108 900,00	108 693,55
Komitet Audytu	2 250,00	1 500,00
Razem	381 150,00	380 193,55

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 listopada 2025 roku

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych