

2019

**Sprawozdanie finansowe
Instal Kraków S.A.**



Instal Kraków S.A.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (dane w zł)

L.p.	Nazwa	Noty	31-12-2018	31-12-2019
1.	AKTYWA		294 163 713,04	324 131 842,49
1.1	AKTYWA TRWAŁE		90 137 825,85	117 289 064,57
1.1.1	Rzeczowe aktywa trwałe	N-1÷4; N-37÷38	10 146 366,06	9 891 599,55
1.1.2	Wartości niematerialne	N-5÷7	2 186 712,51	117 937,09
1.1.3	Prawo do użytkowania składnika aktywów	N-57	0,00	13 549 073,48
1.1.4	Wartość firmy	-	0,00	0,00
1.1.5	Nieruchomości inwestycyjne	N-8	68 763 043,00	83 308 438,00
1.1.6	Należności długoterminowe	N-9; N-37÷38	4 451 878,27	5 878 586,52
1.1.7	Inwestycje długoterminowe	N-12÷13; N-37÷38	4 453 070,07	4 453 070,07
1.1.8	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	N-14÷15	119 314,20	35 751,96
1.1.9	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	17 441,74	54 607,90
1.2	AKTYWA OBROTOWE		204 025 887,19	206 842 777,92
1.2.1	Zapasy	N-16; N-37÷38	111 147 886,20	99 279 909,17
1.2.2	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	N-10÷11; N-37÷38; N-39÷40; N-43; N-44	40 332 043,95	51 282 198,57
1.2.3	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	14 987,74	501 872,40
1.2.4	Kwoty należne od odbiorców z tytułu wyceny usług budowlanych	N-45; N-39÷40	11 469 948,78	13 857 312,63
1.2.5	Krótkoterminowe aktywa finansowe	N-39÷40; N-44	25 423 242,75	32 272 187,19
1.2.6	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	N-17; N-37÷40; N-44	15 143 644,22	8 983 595,64
1.2.7	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	N-18	494 133,55	665 702,32
1.3	AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	-	0,00	0,00
2.	PASYWA		294 163 713,04	324 131 842,49
2.1	KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM		227 098 489,83	235 322 305,08
2.1.1	Kapitał podstawowy	N-19	7 285 500,00	7 285 500,00
2.1.2	AGIO	-	10 080 150,00	10 080 150,00
2.1.3	Zyski zatrzymane	N-20	209 732 839,83	217 956 655,08
2.2	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE		4 598 577,20	15 558 929,49
2.2.1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	N-21÷22	0,00	0,00
2.2.2	Długoterminowe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	N-23	551 137,47	614 088,54
2.2.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe	N-24	65 181,25	133 579,05
2.2.4	Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	N-25; N-39÷40; N-42; N-44	0,00	0,00
2.2.5	Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu	N-26; N-39÷40; N-42; N-44A	0,00	11 166 171,82
2.2.6	Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	N-27; N-39÷40; N-42	0,00	0,00
2.2.7	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	N-28; N-39÷40; N-41÷42	3 982 258,48	3 645 090,08
2.3	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE		62 466 646,01	73 250 607,92
2.3.1	Krótkoterminowe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	N-29	4 545 705,54	4 691 981,75
2.3.2	Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	N-30	4 120 044,50	4 139 849,68
2.3.3	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	N-31; N-39÷40; N-42; N-44	6 456 980,58	6 924 150,57
2.3.4	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	N-32; N-39÷40; N-42; N-44A	0,00	437 895,01
2.3.5	Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	N-33; N-39÷40; N-42	0,00	0,00
2.3.6	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	N-34; N-39÷40; N-42; N-44	35 290 127,56	45 011 902,30
2.3.7	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	844 259,00	546 218,00
2.3.8	Kwoty należne odbiorcom z tytułu wyceny usług budowlanych	N-45; N-39÷40; N-42	2 763 157,84	2 300 287,04
2.3.9	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	-	1 772 541,97	1 779 704,24
2.3.10	Rozliczenia międzyokresowe	N-35÷36	6 673 829,02	7 418 619,33
2.4	ZOBOWIĄZANIA BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z AKTYWAMI PRZEZNACZONYMI DO SPRZEDAŻY		0,00	0,00

Instal Kraków S.A.**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (dane w zł)**

L.p.	Nazwa	Noty	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2019 31-12-2019
1.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW		297 790 793,75	279 273 885,90
1.1	Przychody netto ze sprzedaży produktów	N-49÷50	297 273 301,88	279 241 028,69
1.2	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	517 491,87	32 857,21
2.	KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW		252 967 363,13	231 300 494,43
2.1	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	N-52	252 467 101,77	231 270 171,38
2.2	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	500 261,36	30 323,05
3.	ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY		44 823 430,62	47 973 391,47
4.	Koszty sprzedaży	N-52	3 405 242,73	3 404 068,52
5.	Koszty ogólnego zarządu	N-52	10 304 201,11	12 701 594,45
6.	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY		31 113 986,78	31 867 728,50
7.	Pozostałe przychody operacyjne	N-51	5 022 977,56	2 993 208,65
8.	Pozostałe koszty operacyjne	N-53	4 560 257,00	8 833 659,54
9.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		31 576 707,34	26 027 277,61
10.	Przychody finansowe	N-54	2 565 440,86	1 750 404,14
11.	Koszty finansowe	-	56 987,51	678 337,58
11.1	w tym odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu		0,00	270 305,86
12.	ZYSK (STRATA) BRUTTO		34 085 160,69	27 099 344,17
13.	Podatek dochodowy	N-55÷56	6 640 788,71	6 479 652,50
14.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	0,00	0,00
15.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ		27 444 371,98	20 619 691,68
16.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ		0,00	0,00
17.	ZYSK (STRATA) NETTO		27 444 371,98	20 619 691,68

Instal Kraków S.A.**SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2019 31-12-2019
1.	ZYSK NETTO	27 444 371,98	20 619 691,68
2.	POZOSTAŁE DOCHODY CAŁKOWITE	216 596,30	-10 526,43
2.1	Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	216 596,30	-10 526,43
2.2	Dostępne do sprzedaży aktywa finansowe	0,00	0,00
2.3	Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych	0,00	0,00
2.4	Zysk (strata) z tytułu aktualizacji wyceny	0,00	0,00
2.5	Zysk (strata) aktuarialne z programów określonych świadczeń emerytalnych	0,00	0,00
2.6	Udziały w pozostałych dochodach całkowitych jednostek stowarzyszonych	0,00	0,00
2.7	Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych dochodów całkowitych	0,00	0,00
3.	POZOSTAŁE DOCHODY CAŁKOWITE PO OPODATKOWANIU	216 596,30	-10 526,43
4.	CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM	27 660 968,28	20 609 165,25

Instal Kraków S.A.

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (dane w zł)

L.p.	Nazwa	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2019 31-12-2019
1.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	38 406 789,21	15 143 644,22
2.	Bilansowa zmiana środków	-23 263 144,99	-6 160 048,58
3.	Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-67 610,37	-17 087,70
4.	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	-23 330 755,36	-6 177 136,28
4.1	Zmiana środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	-12 271 032,60	22 928 593,51
4.1.1	Zysk (strata) brutto	34 085 160,69	27 099 344,17
4.1.2	Korekty	-46 356 193,29	-4 170 750,66
4.1.2.1	Amortyzacja	1 005 938,47	2 070 923,84
4.1.2.2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-67 610,37	-17 087,70
4.1.2.3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-1 171 434,32	-1 391 011,73
4.1.2.4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-27 179,86	233 343,53
4.1.2.5	Zmiana stanu rezerw	2 725 476,65	297 430,26
4.1.2.6	Zmiana stanu zapasów	-10 824 797,82	7 474 777,03
4.1.2.7	Zmiana stanu należności	22 988 949,75	-12 612 811,37
4.1.2.8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-8 559 905,61	8 547 509,61
4.1.2.9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-38 189 130,82	536 055,38
4.1.2.10	Zmiana stanu rozrachunków z tytułu wyceny usług budowlanych	-9 121 546,41	-2 850 234,65
4.1.2.11	Podatek dochodowy	-5 134 778,27	-6 369 131,11
4.1.2.12	Inne korekty	19 825,32	-90 513,75
4.2	Zmiana środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	-9 618 638,95	-15 944 734,80
4.2.1	Wpływy	113 930 247,52	81 450 333,02
4.2.1.1	Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	4 314,64	22 299,89
4.2.1.2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	0,00	0,00
4.2.1.3	Z aktywów finansowych	113 925 932,88	81 428 033,13
4.2.1.3.1	- w tym w jednostkach powiązanych	36 000,00	808 900,00
4.2.1.3.2	- w tym w pozostałych jednostkach	113 889 932,88	80 619 133,13
4.2.1.3.2.1	Zbycie aktywów finansowych	112 735 134,81	79 730 300,99
4.2.1.3.2.2	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
4.2.1.3.2.3	Splata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
4.2.1.3.2.4	Odsetki	1 154 798,07	888 832,14
4.2.1.3.2.5	Inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.2.1.4	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
4.2.2	Wydatki	123 548 886,47	97 395 067,82
4.2.2.1	Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	501 661,98	1 098 044,19
4.2.2.2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	9 443 321,00	9 777 071,14
4.2.2.3	Na aktywa finansowe	113 603 903,49	86 519 952,49
4.2.2.3.1	- w tym w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
4.2.2.3.1.1	- w tym udzielone pożyczki	0,00	0,00
4.2.2.3.2	- w tym w pozostałych jednostkach	113 603 903,49	86 519 952,49
4.2.2.3.2.1	Nabycie aktywów finansowych	113 603 903,49	86 519 952,49
4.2.2.3.2.2	Udzielone pożyczki	0,00	0,00
4.2.2.3.2.3	Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4.2.2.4	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
4.3	Zmiana środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-1 441 083,81	-13 160 994,99
4.3.1	Wpływy	763 929,94	467 169,99
4.3.1.1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
4.3.1.2	Kredyty i pożyczki	763 929,94	467 169,99
4.3.1.3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4.3.1.4	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
4.3.2	Wydatki	2 205 013,75	13 628 164,98
4.3.2.1	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
4.3.2.2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	2 185 650,00	12 385 350,00
4.3.2.3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4.3.2.4	Splaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
4.3.2.5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4.3.2.6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
4.3.2.7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	936 094,57
4.3.2.8	Odsetki	19 363,75	306 720,41
4.3.2.9	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
5.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	15 143 644,22	8 983 595,64

Instal Kraków S.A.**ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (dane w zł)**

L.p.	Nazwa	Kapitał podstawowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
1.	STAN NA DZIEŃ 01-01-2019	7 285 500,00	10 080 150,00	209 732 839,83	227 098 489,83
1.1	Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	Skorygowany stan na 01-01-2019	7 285 500,00	10 080 150,00	209 732 839,83	227 098 489,83
1.3	Całkowity dochód za okres	0,00	0,00	20 609 165,25	20 609 165,25
1.3.1	Zysk (strata) netto za okres	0,00	0,00	20 619 691,68	20 619 691,68
1.3.2	Inne całkowite dochody za okres	0,00	0,00	-10 526,43	-10 526,43
1.4	Dywidendy	0,00	0,00	-12 385 350,00	-12 385 350,00
1.5	Wyemitowany kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00	0,00
1.6	Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
1.7	Pozostałe zmiany	0,00	0,00	0,00	0,00
1.8	Transakcje z właścicielami za okres	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2019	7 285 500,00	10 080 150,00	217 956 655,08	235 322 305,08

L.p.	Nazwa	Kapitał podstawowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
1.	STAN NA DZIEŃ 01-01-2018	7 285 500,00	10 080 150,00	184 756 094,26	202 121 744,26
1.1	Przekształcenia (zmiana zasad rachunkowości-MSSF 9)	0,00	0,00	-496 736,18	-496 736,18
1.2	Skorygowany stan na 01-01-2018	7 285 500,00	10 080 150,00	184 259 358,08	201 625 008,08
1.3	Całkowity dochód za okres	0,00	0,00	27 660 968,28	27 660 968,28
1.3.1	Zysk (strata) netto za okres	0,00	0,00	27 444 371,98	27 444 371,98
1.3.2	Inne całkowite dochody za okres	0,00	0,00	216 596,30	216 596,30
1.4	Dywidendy	0,00	0,00	-2 185 650,00	-2 185 650,00
1.5	Wyemitowany kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00	0,00
1.6	Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
1.7	Pozostałe zmiany	0,00	0,00	-1 836,53	-1 836,53
1.8	Transakcje z właścicielami za okres	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2018	7 285 500,00	10 080 150,00	209 732 839,83	227 098 489,83

Nota N-1
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	10 146 366,06	9 891 599,55
1.1	Środki trwałe	10 146 366,06	9 891 599,55
1.1.1	Grunty, w tym prawo do wieczystego użytkowania gruntu	42 804,20	64 097,28
1.1.2	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	7 614 930,92	6 814 958,59
1.1.3	Urządzenia techniczne i maszyny	2 116 212,18	2 116 024,25
1.1.4	Środki transportu	196 154,05	765 573,58
1.1.5	Inne środki trwałe	176 264,71	130 945,85
1.2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
1.3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00

Nota N-2
ZMIANA ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019					
		Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
1.	WARTOŚĆ BRUTTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA POZĄTEK OKRESU	43 689,00	13 514 045,36	8 200 395,97	3 423 615,22	1 007 906,44	26 189 651,99
1.1	Zwiększenia	24 703,98	96 560,00	472 404,09	639 034,77	10 100,00	1 242 802,84
1.1.1	Zakup	0,00	96 560,00	287 508,10	640 235,71	10 100,00	1 034 403,81
1.1.2	Różnice kursowe	0,00	0,00	-12 104,01	-1 200,94	0,00	-13 304,95
1.1.3	Przesunięcie	14 356,97	0,00	0,00	0,00	0,00	14 356,97
1.1.4	Wycena	10 347,01	0,00	0,00	0,00	0,00	10 347,01
1.1.5	Ujawnienie środków trwałych	0,00	0,00	197 000,00	0,00	0,00	197 000,00
1.2	Zmniejszenia	0,00	769 355,60	302 908,99	132 717,43	58 205,21	1 263 187,23
1.2.1	Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	100 975,51	250,00	101 225,51
1.2.2	Likwidacja	0,00	769 355,60	302 908,99	31 741,92	57 955,21	1 161 961,72
1.2.3	Przesunięcie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	WARTOŚĆ BRUTTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA KONIEC OKRESU	68 392,98	12 841 249,76	8 369 891,07	3 929 932,56	959 801,23	26 169 267,60
3.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA POZĄTEK OKRESU	884,80	5 899 114,44	6 038 131,68	3 227 461,16	831 641,73	15 997 233,81
3.1	Amortyzacja za okres	3 410,90	127 176,73	169 683,02	-63 102,18	-2 786,35	234 382,12
3.1.1	Stanowiąca koszt	3 410,90	390 009,40	447 098,23	57 923,86	54 757,36	953 199,75
3.1.2	Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	-88 085,40	-248,57	-88 333,97
3.1.3	Likwidacja	0,00	-262 832,67	-270 114,77	-31 739,79	-57 295,14	-621 982,37
3.1.4	Różnice kursowe	0,00	0,00	-7 300,44	-1 200,85	0,00	-8 501,29
3.2	Przesunięcie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA KONIEC OKRESU	4 295,70	6 026 291,17	6 207 814,70	3 164 358,98	828 855,38	16 231 615,93
5.	ODPISY Z TYTUŁU TRWAŁEJ UTRATY WARTOŚCI NA POZĄTEK OKRESU	0,00	0,00	-46 052,11	0,00	0,00	-46 052,11
5.1	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.2	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	ODPISY Z TYTUŁU TRWAŁEJ UTRATY WARTOŚCI NA KONIEC OKRESU	0,00	0,00	-46 052,11	0,00	0,00	-46 052,11
7.	WARTOŚĆ NETTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA KONIEC OKRESU	64 097,28	6 814 958,59	2 116 024,26	765 573,58	130 945,85	9 891 599,55
L.p.	Nazwa	31-12-2018					
		Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
1.	WARTOŚĆ BRUTTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA POZĄTEK OKRESU	0,00	12 056 723,99	8 103 933,97	3 464 182,36	949 291,56	24 574 131,88
1.1	Zwiększenia	43 689,00	24 636,43	396 557,95	3 735,92	65 594,88	534 214,18
1.1.1	Zakup	43 689,00	24 636,43	354 961,67	0,00	65 594,88	488 881,98
1.1.2	Różnice kursowe	0,00	0,00	41 596,28	3 735,92	0,00	45 332,20
1.1.3	Przesunięcie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.4	Wycena	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.5	Ujawnienie środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	Zmniejszenia	0,00	-1 432 684,94	300 095,95	44 303,06	6 980,00	-1 081 305,93
1.2.1	Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	44 303,06	1 700,00	46 003,06
1.2.2	Likwidacja	0,00	83 612,56	300 095,95	0,00	5 280,00	388 988,51
1.2.3	Przesunięcie	0,00	-1 516 297,50	0,00	0,00	0,00	-1 516 297,50
2.	WARTOŚĆ BRUTTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA KONIEC OKRESU	43 689,00	13 514 045,36	8 200 395,97	3 423 615,22	1 007 906,44	26 189 651,99
3.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA POZĄTEK OKRESU	0,00	4 791 470,61	5 864 907,72	3 209 850,26	786 952,25	14 653 180,84
3.1	Amortyzacja za okres	884,80	318 825,44	173 223,96	17 610,90	44 689,48	555 234,58
3.1.1	Stanowiąca koszt	884,80	394 016,61	441 913,02	58 178,30	51 501,32	946 494,05
3.1.2	Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	-44 303,06	-1 663,84	-45 966,90
3.1.3	Likwidacja	0,00	-75 191,17	-292 681,58	0,00	-5 148,00	-373 020,75
3.1.4	Różnice kursowe	0,00	0,00	23 992,52	3 735,66	0,00	27 728,18
3.2	Przesunięcie	0,00	788 818,39	0,00	0,00	0,00	788 818,39
4.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA KONIEC OKRESU	884,80	5 899 114,44	6 038 131,68	3 227 461,16	831 641,73	15 997 233,81
5.	ODPISY Z TYTUŁU TRWAŁEJ UTRATY WARTOŚCI NA POZĄTEK OKRESU	0,00	0,00	-46 052,11	0,00	0,00	-46 052,11
5.1	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.2	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	ODPISY Z TYTUŁU TRWAŁEJ UTRATY WARTOŚCI NA KONIEC OKRESU	0,00	0,00	-46 052,11	0,00	0,00	-46 052,11
7.	WARTOŚĆ NETTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA KONIEC OKRESU	42 804,20	7 614 930,92	2 116 212,18	196 154,06	176 264,71	10 146 366,06

Nota N-3
STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA ŚRODKÓW TRWAŁYCH (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	ŚRODKI TRWAŁE	10 146 366,06	9 891 599,55
1.1	Własne	10 146 366,06	9 891 599,55
1.2	Obce	0,00	0,00
1.2.1	- w tym używane na podstawie leasingu	0,00	0,00
1.2.1.1	- w tym grupa 5 KŚT	0,00	0,00
1.2.1.2	- w tym grupa 7 KŚT (samochody)	0,00	0,00
1.2.2	- w tym używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy, itp.	0,00	0,00

Nota N-4
OKRESY UŻYTKOWANIA ŚRODKÓW TRWAŁYCH - ŚREDNIE STAWKI AMORTYZACYJNE (dane w %)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	Grunty, w tym prawo do wieczystego użytkowania gruntu	0,00	0,00
2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1,00-11,11	0,09-11,11
3.	Urządzenia techniczne i maszyny	0,01-50,00	0,01-50,00
4.	Środki transportu	0,01-12,16	0,01-12,50
5.	Inne środki trwałe	0,01-50,00	0,01-50,00

Nota N-5
ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (dane w zł)

		31-12-2019					
L.p.	Nazwa	Koszty prac rozwojowych	Prace rozwojowe w toku	Koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	- w tym oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne w tym prawo użytkowania wieczystego	Razem
1.	WARTOŚĆ BRUTTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA POCZĄTEK OKRESU	0,00	0,00	400 812,10	391 312,10	2 515 532,97	2 916 345,07
1.1	Zwiększenia	0,00	0,00	63 640,38	63 640,38	0,00	63 640,38
1.1.1	Zakup	0,00	0,00	63 640,38	63 640,38	0,00	63 640,38
1.1.2	Przesunięcie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	Zmniejszenia-reklasyfikacja do Prawa do użytkowania skł. aktywów	0,00	0,00	17 500,00	17 500,00	2 515 532,97	2 533 032,97
2.	WARTOŚĆ BRUTTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA KONIEC OKRESU	0,00	0,00	446 952,48	437 452,48	0,00	446 952,48
3.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA POCZĄTEK OKRESU	0,00	0,00	311 531,08	311 531,08	418 101,48	729 632,56
3.1	Amortyzacja za okres	0,00	0,00	17 484,31	17 484,31	-418 101,48	-400 617,17
4.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA KONIEC OKRESU	0,00	0,00	329 015,39	329 015,39	0,00	329 015,39
5.	WARTOŚĆ NETTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA KONIEC OKRESU	0,00	0,00	117 937,09	108 437,09	0,00	117 937,09

		31-12-2018					
L.p.	Nazwa	Koszty prac rozwojowych	Prace rozwojowe w toku	Koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	- w tym oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne w tym prawo użytkowania wieczystego	Razem
1.	WARTOŚĆ BRUTTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA POCZĄTEK OKRESU	0,00	0,00	388 032,10	378 532,10	2 515 532,97	2 903 565,07
1.1	Zwiększenia	0,00	0,00	12 780,00	12 780,00	0,00	12 780,00
1.1.1	Zakup	0,00	0,00	12 780,00	12 780,00	0,00	12 780,00
1.1.2	Przesunięcie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	WARTOŚĆ BRUTTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA KONIEC OKRESU	0,00	0,00	400 812,10	391 312,10	2 515 532,97	2 916 345,07
3.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA POCZĄTEK OKRESU	0,00	0,00	279 081,32	279 081,32	390 060,84	669 142,16
3.1	Amortyzacja za okres	0,00	0,00	32 449,76	32 449,76	28 040,64	60 490,40
4.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA KONIEC OKRESU	0,00	0,00	311 531,08	311 531,08	418 101,48	729 632,56
5.	WARTOŚĆ NETTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA KONIEC OKRESU	0,00	0,00	89 281,02	79 781,02	2 097 431,49	2 186 712,51

Nota N-6
STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE	2 186 712,51	117 937,09
1.1	Własne	2 186 712,51	117 937,09
1.2	Obce	0,00	0,00
1.2.1	- w tym używane na podstawie leasingu	0,00	0,00
1.2.2	- w tym używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy, itp.	0,00	0,00

Nota N-7
OKRESY UŻYTKOWANIA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH - ŚREDNIE STAWKI AMORTYZACYJNE (dane w %)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	Zakończzone prace rozwojowe	0,00	0,00
2.	Wartość firmy	0,00	0,00
3.	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości niematerialne	12,50-50	10-50
4.	Inne wartości niematerialne	0,11-1,19	0,00
5.	Prawo użytkowania wieczystego	0,00	0,00
6.	Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania	0,00	0,00

Nota N-8
ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	66 982 762,57	68 763 043,00
1.1.	Zwiększenia	10 317 521,64	14 895 667,38
1.1.1	Zakup	9 443 321,00	9 777 071,14
1.1.2	Nakłady	0,00	0,00
1.1.3	Wycena	874 200,64	540 373,00
1.1.4	Przesunięcie z zapasów	0,00	4 578 223,24
1.2.	Zmniejszenia	8 537 241,21	350 272,38
1.2.1	Wycena	1 178 712,10	165 249,14
1.2.2	Przesunięcie z zapasów (wycena)	7 358 529,11	185 023,24
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	68 763 043,00	83 308 438,00

Nota N-9
NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	4 451 878,27	5 878 586,52
1.1	Kaucje	4 451 878,27	5 878 586,52
1.1.1	w tym odpis aktualizujący	218,76	56,02
1.2	Inne	0,00	0,00

Nota N-10
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI
KRÓTKOTERMINOWE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI NETTO	40 332 043,95	51 282 198,57
1.1	Od jednostek powiązanych	124 174,27	3 813,00
1.1.1	Z tytułu dostaw i usług	124 174,27	3 813,00
1.1.1.1	Do 12 miesięcy	124 174,27	3 813,00
1.1.1.2	Powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
1.1.2	Inne	0,00	0,00
1.1.3	Dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
1.2	Od pozostałych jednostek	40 207 869,68	51 278 385,57
1.2.1	Z tytułu dostaw i usług	38 820 759,35	42 216 946,40
1.2.1.1	Do 12 miesięcy	25 012 120,23	42 216 946,40
1.2.1.2	Powyżej 12 miesięcy	13 808 639,12	0,00
1.2.2	Z tytułu podatków, ubezpieczeń oraz innych świadczeń bez pdop	1 071 888,77	1 737 808,97
1.2.3	Inne	315 221,56	530 017,26
1.2.4	Dochodzone na drodze sądowej	0,00	6 793 612,94
2.	ZALICZKI NA DOSTAWY	0,00	0,00
3.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	2 528 904,40	7 857 235,39
4.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI BRUTTO	42 860 948,35	59 139 433,96

Nota N-11
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO
- STRUKTURA WALUTOWA (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG (PO PRZELICZENIU NA PLN)	41 473 838,02	56 871 607,73
1.1	W walucie polskiej	17 561 337,51	32 487 376,64
1.2	W walutach obcych (po przeliczeniu na PLN)	23 912 500,51	24 384 231,09
1.2.1	EUR	23 912 500,51	24 384 231,09
1.2.2	USD	0,00	0,00
1.2.3	GPD	0,00	0,00
1.2.4	CHF	0,00	0,00
1.3	W walutach obcych		
1.3.1	EUR	5 561 046,63	5 726 014,11
1.3.2	USD	0,00	0,00
1.3.3	GPD	0,00	0,00
1.3.4	CHF	0,00	0,00

Nota N-12
ZMIANA STANU INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	STAN NA POZĄTEK OKRESU	4 453 070,07	4 453 070,07
1.1	Zwiększenia	0,00	0,00
1.2	Zmniejszenia	0,00	0,00
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	4 453 070,07	4 453 070,07

Nota N-13
UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH (dane w zł)

L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2019				
		Siedziba	Wartość udziałów/akcji wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów/akcji	Kapitał zakładowy
1.	UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	-	4 742 170,10	289 100,03	4 453 070,07	3 332 000,00
1.1	Jednostki zależne	-	4 274 555,00	0,00	4 274 555,00	3 232 000,00
1.1.1	Frapol Sp. z o.o.	0	3 699 555,00	0,00	3 699 555,00	2 082 000,00
1.1.2	BTH Instalacje Sp. z o.o.	0	575 000,00	0,00	575 000,00	1 150 000,00
1.2	Jednostki stowarzyszone	-	467 615,10	289 100,03	178 515,07	100 000,00
1.2.1	Biprowumet Sp. z o.o.	0	467 615,10	289 100,03	178 515,07	100 000,00
L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2019				
		Kapitał zakładowy w walucie funkcjonalnej	Procent posiadanego kapitału	Udział w liczbie ogólnej głosów na walnym zgromadzeniu (w %)	Nieopłacona przez emitenta wartość udziałów/akcji	Otrzymane lub należne dywidendy od jednostki za ostatni rok obrotowy
1.	UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	3 332 000,00	-	-	0,00	808 900,00
1.1	Jednostki zależne	3 232 000,00	-	-	0,00	808 900,00
1.1.1	Frapol Sp. z o.o.	2 082 000,00	78,89	78,89	0,00	788 900,00
1.1.2	BTH Instalacje Sp. z o.o.	1 150 000,00	50,00	50,00	0,00	20 000,00
1.2	Jednostki stowarzyszone	100 000,00	-	-	0,00	0,00
1.2.1	Biprowumet Sp. z o.o.	100 000,00	32,92	32,92	0,00	0,00
L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2018				
		Siedziba	Wartość udziałów/akcji wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów/akcji	Kapitał zakładowy
1.	UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	-	4 742 170,10	289 100,03	4 453 070,07	3 332 500,00
1.1	Jednostki zależne	-	4 274 555,00	0,00	4 274 555,00	3 232 500,00
1.1.1	Frapol Sp. z o.o.	Kraków	3 699 555,00	0,00	3 699 555,00	2 082 500,00
1.1.2	BTH Instalacje Sp. z o.o.	Kraków	575 000,00	0,00	575 000,00	1 150 000,00
1.2	Jednostki stowarzyszone	-	467 615,10	289 100,03	178 515,07	100 000,00
1.2.1	Biprowumet Sp. z o.o.	Kraków	467 615,10	289 100,03	178 515,07	100 000,00
L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2018				
		Kapitał zakładowy w walucie funkcjonalnej	Procent posiadanego kapitału	Udział w liczbie ogólnej głosów na walnym zgromadzeniu (w %)	Nieopłacona przez emitenta wartość udziałów/akcji	Otrzymane lub należne dywidendy od jednostki za ostatni rok obrotowy
1.	UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	3 332 500,00	-	-	0,00	36 000,00
1.1	Jednostki zależne	3 232 500,00	-	-	0,00	20 000,00
1.1.1	Frapol Sp. z o.o.	2 082 500,00	78,89	78,89	0,00	0,00
1.1.2	BTH Instalacje Sp. z o.o.	1 150 000,00	50,00	50,00	0,00	20 000,00
1.2	Jednostki stowarzyszone	100 000,00	-	-	0,00	16 000,00
1.2.1	Biprowumet Sp. z o.o.	100000,00	32,92	32,92	0,00	16 000,00

Nota N-14
AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W UJĘCIU DŁUGO I
KRÓTKOTERMINOWYM (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	2 495 523,26	4 539 539,43
1.1	Długoterminowe (do realizacji po upływie 12 miesięcy)	312 365,00	2 330 285,00
1.1.1	Naprawy gwarancyjne	279 482,00	310 332,00
1.1.2	Strata podatkowa	32 883,00	0,00
1.1.3	Zobowiązanie leasingowe	0,00	2 019 953,00
1.2	Krótkoterminowe (do realizacji w ciągu 12 miesięcy)	2 183 158,26	2 209 254,43
1.2.1	Kontrakty długoterminowe	524 999,96	437 054,50
1.2.2	Koszty wynagrodzeń wraz z narzutami	43 648,00	132 597,00
1.2.3	Wycena zapasów i wyrobów gotowych	169 576,30	127 556,93
1.2.4	Wycena nieruchomości	918 924,00	1 027 379,00
1.2.5	Strata podatkowa	0,00	0,00
1.2.6	Inne	526 010,00	447 748,00
1.2.7	Zobowiązanie leasingowe	0,00	36 919,00
2.	KOMPENSATA Z REZERWAMI Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (N-21)	2 376 209,06	4 503 787,47
3.	AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO NETTO	119 314,20	35 751,96

Nota N-15
ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (dane w zł)

L.p.	Nazwa	Kontrakty długoterminowe	Naprawy gwarancyjne	Koszty wynagrodzeń wraz z narzutami	Wycena zapasów i wyrobów gotowych	Wycena nieruchomości	Strata podatkowa	Inne	Zobowiązania leasingowe
1.	STAN NA DZIEŃ 01-01-2019	524 999,96	279 482,00	43 648,00	169 576,30	918 924,00	32 883,00	526 010,00	0,00
1.1	Zmiana stanu odniesiona na wynik finansowy	-87 945,46	30 850,00	88 949,00	-42 019,37	108 455,00	-32 883,00	-78 262,00	2 056 872,00
1.2	Zmiana stanu odniesiona na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2019	437 054,50	310 332,00	132 597,00	127 556,93	1 027 379,00	0,00	447 748,00	2 056 872,00

L.p.	Nazwa	Kontrakty długoterminowe	Naprawy gwarancyjne	Koszty wynagrodzeń wraz z narzutami	Wycena zapasów i wyrobów gotowych	Wycena nieruchomości	Strata podatkowa	Inne	Zobowiązania leasingowe
1.	STAN NA DZIEŃ 01-01-2018	835 067,68	168 919,00	37 410,00	177 537,93	835 870,00	621 350,50	602 717,35	0,00
1.1	Zmiana stanu odniesiona na wynik finansowy	-310 067,72	110 563,00	6 238,00	-7 961,63	83 054,00	-588 467,50	-76 707,35	0,00
1.2	Zmiana stanu odniesiona na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2018	524 999,96	279 482,00	43 648,00	169 576,30	918 924,00	32 883,00	526 010,00	0,00

Nota N-16
ZAPASY (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	ZAPASY	111 147 886,20	99 279 909,17
1.1	Działalność deweloperska	108 256 915,96	97 376 156,28
1.1.1	Materiały	-13 705,09	59,01
1.1.2	Półprodukty i produkty w toku	68 045 472,40	26 077 930,57
1.1.3	Produkty gotowe	18 170 658,62	56 854 910,77
1.1.4	Towary	22 054 490,03	14 443 255,93
1.1.5	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
1.2	Działalność pozostała	2 890 970,24	1 903 752,89
1.2.1	Materiały	1 662 871,36	1 494 382,74
1.2.2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
1.2.3	Produkty gotowe	1 228 098,88	409 370,15
1.2.4	Towary	0,00	0,00
1.2.5	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00

Nota N-17**ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	15 143 644,22	8 983 595,64
1.1	Środki pieniężne w kasie oraz na rachunkach	3 524 808,53	4 209 057,71
1.1.1	W kasie	39 973,27	60 016,21
1.1.1.1	W walucie polskiej	18 938,40	12 718,46
1.1.1.2	W obcych walutach (po przeliczeniu na PLN)	21 034,87	47 297,75
1.1.1.2.1	EUR	21 034,87	47 297,75
1.1.1.2.2	USD	0,00	0,00
1.1.1.3	W obcych walutach		
1.1.1.3.1	EUR	4 891,83	11 106,67
1.1.1.3.2	USD	0,00	0,00
1.1.2	Na rachunkach bankowych	3 484 835,26	4 149 041,50
1.1.2.1	W walucie polskiej	2 193 798,67	3 362 519,05
1.1.2.1.1	w tym środki pien. o ograniczonym zakresie dysponowania - rachunek VAT		164 135,02
1.1.2.2	W obcych walutach (po przeliczeniu na PLN)	1 291 036,59	786 522,45
1.1.2.2.1	EUR	1 291 036,59	786 522,45
1.1.2.2.2	USD	0,00	0,00
1.1.2.2.3	GBP	0,00	0,00
1.1.2.3	W obcych walutach		
1.1.2.3.1	EUR	300 244,13	184 694,71
1.1.2.3.2	USD	0,00	0,00
1.1.2.3.3	GBP	0,00	0,00
1.2	Inne środki pieniężne	11 618 835,69	4 774 537,93
1.2.1	Lokaty bankowe w walucie polskiej	11 618 835,69	4 774 537,93
1.2.2	Lokaty bankowe w walutach obcych (po przeliczeniu na PLN)	0,00	0,00
1.2.2.1	EUR	0,00	0,00
1.2.2.2	USD	0,00	0,00
1.2.3	Lokaty bankowe w walutach obcych		
1.2.3.1	EUR	0,00	0,00
1.2.3.2	USD	0,00	0,00
1.2.4	Inne - weksle obce	0,00	0,00
1.3	Inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
1.3.1	Inne aktywa pieniężne w walucie polskiej - weksle obce	0,00	0,00
1.3.2	Inne aktywa pieniężne w walutach obcych (po przeliczeniu na PLN)	0,00	0,00
1.3.2.1	EUR	0,00	0,00
1.3.2.2	USD	0,00	0,00

Nota N-18**KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	CZYNNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW	494 133,55	665 702,32
1.1	Oплаcone ubezpieczenia	272 817,25	483 012,51
1.2	Oплаcone prenumeraty	3 995,50	6 197,45
1.3	Licencja	0,00	0,00
1.4	Leasing	190 920,39	170 597,38
1.5	Inne	26 400,41	5 894,98

Nota N-19
STRUKTURA KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (dane w zł)

L.p.	Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej
1.	LICZBA AKCJI	-	-	-	7 285 500	7 285 500
1.1	Seria A	uprzywilejowane	5:1 co do głosu	-	1 095 800	1 095 800
1.2	Seria A	zwykłe	-	-	1 287 500	1 287 500
1.3	Seria B	zwykłe	-	-	1 201 100	1 201 100
1.4	Seria C	zwykłe	-	-	1 201 100	1 201 100
1.5	Seria D	zwykłe	-	-	2 500 000	2 500 000
2.	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	-	-	-	-	7 285 500
3.	WARTOŚĆ NOMINALNA JEDNEJ AKCJI (W ZŁ)	-	-	-	-	1

Nota N-20
ZYSKI ZATRZYMANE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	ZYSKI ZATRZYMANE	209 732 839,83	217 956 655,08
1.1	Kapitał z aktualizacji wyceny	5 603 136,40	5 483 568,79
1.2	Kapitał rezerwowy	0,00	0,00
1.3	Kapitał zapasowy (w tym 8% kapitał ustawowy)	175 568 185,50	190 746 775,09
1.4	Fundusz programu menadżerskiego	1 250 000,00	1 250 000,00
1.5	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	-508 945,18	-508 945,18
1.6	Inne	376 091,13	365 564,70
1.6.1	- w tym różnice kursowe z przeliczenia	376 091,13	365 564,70
1.7	Zysk netto	27 444 371,98	20 619 691,68

Nota N-21
REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W UJĘCIU DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWYM (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	2 376 209,06	4 503 787,47
1.1	Długoterminowe (do realizacji po upływie 12 miesięcy)	777 988,00	2 789 342,00
1.1.1	Aktualizacja majątku rzeczowego	777 988,00	2 789 342,00
1.1.2	Inne	0,00	0,00
1.2	Krótkoterminowe (do realizacji w ciągu 12 miesięcy)	1 598 221,06	1 714 445,47
1.2.1	Kontrakty długoterminowe	147 947,06	174 210,90
1.2.2	Wycena nieruchomości	1 389 937,00	1 461 282,57
1.2.3	Zobowiązania	46 567,00	57 925,00
1.2.4	Oddział Niemcy	0,00	0,00
1.2.5	Inne	13 770,00	21 027,00
2.	KOMPENSATA Z AKTYWAMI Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (N-14)	2 376 209,06	4 503 787,47
3.	REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO NETTO	0,00	0,00

Nota N-22
ZMIANA STANU REZERW Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (dane w zł)

L.p.	Nazwa	Kontrakty długoterminowe	Wycena nieruchomości	Aktualizacja majątku rzeczowego	Zobowiązania	Oddział Niemcy	Inne
1.	STAN NA DZIEŃ 01-01-2019	147 947,06	1 389 937,00	777 988,00	46 567,00	0,00	13 770,00
1.1	Zmiana stanu odniesiona na wynik finansowy	26 263,84	71 345,57	2 011 354,00	11 358,00	0,00	7 257,00
1.2	Zmiana stanu odniesiona na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2019	174 210,90	1 461 282,57	2 789 342,00	57 925,00	0,00	21 027,00

L.p.	Nazwa	Kontrakty długoterminowe	Wycena nieruchomości	Aktualizacja majątku rzeczowego	Zobowiązania	Oddział Niemcy	Inne
1.	STAN NA DZIEŃ 01-01-2018	52 628,29	1 369 152,00	987 430,80	71 592,00	0,00	19 736,00
1.1	Zmiana stanu odniesiona na wynik finansowy	95 318,77	20 785,00	-209 442,80	-25 025,00	0,00	-5 966,00
1.2	Zmiana stanu odniesiona na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2018	147 947,06	1 389 937,00	777 988,00	46 567,00	0,00	13 770,00

Nota N-23
ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWEJ REZERWY Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	376 812,11	551 137,47
1.1	Zwiększenia	191 220,11	107 823,96
1.2	Rozwiązanie	16 894,75	44 872,89
1.3	Wykorzystanie	0,00	0,00
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	551 137,47	614 088,54

Nota N-24
ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW DŁUGOTERMINOWYCH (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	84 073,21	65 181,25
1.1	Zwiększenia	0,00	133 579,05
1.2	Rozwiązanie	18 891,96	65 181,25
1.3	Wykorzystanie	0,00	0,00
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	65 181,25	133 579,05

Nota N-25
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK (dane w zł)

L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2019							
		Rodzaj zobowiązania (kredytu/ pożyczki)	Kwota kredytu / pożyczki według umowy	W walucie	Wartość nominalna kredytu / pożyczki do spłaty	W walucie	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
1.	0								
2.									
3.									
4.									
5.									

L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2018							
		Rodzaj zobowiązania (kredytu/ pożyczki)	Kwota kredytu / pożyczki według umowy	W walucie	Wartość nominalna kredytu / pożyczki do spłaty	W walucie	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
1.	0								
2.									
3.									
4.									
5.									

Nota N-26
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	Zobowiązanie z tytułu leasingu	0,00	11 166 171,82

Nota N-27
POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE DŁUGOTERMINOWE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	Inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
2.		0,00	0,00
3.		0,00	0,00

Nota N-28
POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	Kaucje	3 982 258,48	3 645 090,08
2.	Inne	0,00	0,00
3.		0,00	0,00

Nota N-29
ZMIANA STANU KRÓTKOTERMINOWEJ REZERWY Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	2 339 692,91	4 545 705,54
1.1	Zwiększenia	7 942 853,79	6 277 071,30
1.2	Wykorzystanie	9 925,39	3 269 605,56
1.3	Rozwiązanie	5 726 915,77	2 861 189,53
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	4 545 705,54	4 691 981,75

Nota N-30
ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (dane w zł)

L.p.	Nazwa	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	Rezerwy na zob. prowizyjne i projektowe wobec kontrahentów	Renta planistyczna	Oddział Niemcy	Inne	Razem
1.	STAN NA DZIEŃ 01-01-2019	1 470 958,65	0,00	2 160 000,00	51 600,00	437 485,85	4 120 044,50
1.1	Zwiększenie	747 408,60	0,00	0,00	79 987,65	191 038,33	1 018 434,58
1.2	Wykorzystanie	585 041,55	0,00	0,00	0,00	585 041,55	
1.3	Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	51 102,00	362 485,85	413 587,85
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2019	1 633 325,70	0,00	2 160 000,00	80 485,65	266 038,33	4 139 849,68

Nota N-31
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK (dane w zł)

L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2019							
		Rodzaj zobowiązania (kredytu/ pożyczki)	Kwota kredytu / pożyczki według umowy	W walucie	Wartość bilansow kredytu / pożyczki do spłaty	W walucie	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
1.	Commerzbank Düsseldorf	W rachunku bieżącym	3 000 000	EUR	6 924 150,57	PLN	1,2%	2021-03-31	Regwarancja w mBanku
2.									
3.									
4.									
5.									
6.									

L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2018							
		Rodzaj zobowiązania (kredytu/ pożyczki)	Kwota kredytu / pożyczki według umowy	W walucie	Wartość bilansow kredytu / pożyczki do spłaty	W walucie	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
1.	Commerzbank Düsseldorf	W rachunku bieżącym	3 000 000	EUR	6 456 980,58	PLN	1,2%	2021-03-31	Regwarancja w mBanku
2.									
3.									
4.									
5.									
6.									

Nota N-32
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	Zobowiązanie z tytułu leasingu	0,00	437 895,01

Nota N-33
POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE KRÓTKOTERMINOWE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	Inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
2.		0,00	0,00
3.		0,00	0,00

Nota N-34
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	35 290 127,56	45 011 902,30
1.1	Z tytułu dostaw i usług	31 261 398,42	40 192 544,88
1.1.1	Do 12 miesięcy	31 261 398,42	40 192 544,88
1.1.2	Powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
1.2	Z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń oraz innych tytułów publicznoprawnych bez podatku doch. od osób prawnych	3 560 823,73	4 698 002,93
1.3	Inne	467 905,41	121 354,49

Nota N-35
ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	6 673 829,02	7 418 619,33
1.1	Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	0,00	0,00
1.1.1	Długoterminowe	0,00	0,00
1.1.2	Krótkoterminowe	0,00	0,00
1.2	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	6 673 829,02	7 418 619,33
1.2.1	Długoterminowe	0,00	0,00
1.2.1.1	Dofinansowanie prac badawczych	0,00	0,00
1.2.1.2	Dofinansowanie środków trwałych	0,00	0,00
1.2.1.3	Inne	0,00	0,00
1.2.2	Krótkoterminowe	6 673 829,02	7 418 619,33
1.2.2.1	Zaliczki deweloperskie	6 657 086,74	7 206 742,27
1.2.2.2	Zaliczki od inwestora	0,00	0,00
1.2.2.3	Inne	16 742,28	211 877,06

Nota N-36
DOTACJE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	DOTACJE	0,00	0,00
1.1	Finansowanie rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
1.1.1	Długoterminowe	0,00	0,00
1.1.2	Krótkoterminowe	0,00	0,00
1.2	Wartości niematerialne	0,00	0,00
1.2.1	Długoterminowe	0,00	0,00
1.2.2	Krótkoterminowe	0,00	0,00
1.3	Badania i Rozwój	0,00	0,00
1.3.1	Ujęte w rachunku zysków i strat	0,00	0,00

Nota N-37
ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW	3 838 274,86	8 926 577,29
1.1	Wartości niematerialne	0,00	0,00
1.2	Rzeczowe aktywa trwałe	46 052,11	46 052,11
1.3	Nieruchomości inwestycyjne	0,00	0,00
1.4	Pozostałe aktywa finansowe	343 697,09	342 065,59
1.5	Należności z tyt.dost i usług i należ.z tyt.wyceny kontraktów	2 556 017,57	7 867 108,28
1.5.1	w tym odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	2 556 017,57	873 495,38
1.6	Udzielone pożyczki	0,00	0,00
1.7	Zapasy	892 508,09	671 351,31

Nota N-38
ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ AKTYWÓW (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019							
		Wartości niematerialne	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Pozostałe aktywa finansowe	Należności/Wycena kontraktów	Udzielone pożyczki	Zapasy	Razem
1.	WARTOŚĆ ODPISÓW NA POZĄTEK OKRESU	0,00	46 052,11	0,00	343 697,09	2 556 017,57	0,00	892 508,09	3 838 274,86
1.1	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	6 460,85	6 401 170,27	0,00	-185 023,24	6 222 607,88
1.1.1	Utrata wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-185 023,24	-185 023,24
1.1.2	Przeterminowanie	0,00	0,00	0,00	0,00	15 609,44	0,00	0,00	15 609,44
1.1.3	Wątpliwa ściagalność-należności z utratą wart.	0,00	0,00	0,00	0,00	6 378 572,69	0,00	0,00	6 378 572,69
1.1.4	Korekta z tyt. oczekiwanych strat kredytowych	0,00	0,00	0,00	6 460,85	6 988,14	0,00	0,00	13 448,99
1.1.5	Zalegania i małej rotacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.6	Zmiana ceny rynkowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	8 092,35	1 090 079,56	0,00	36 133,54	1 134 305,45
1.2.1	Przedawnienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.2	Zbycie/upłynienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.3	Ustanie przesłanek do utraty wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	2 970,45	0,00	36 133,54	39 103,99
1.2.4	Korekta z tyt. oczekiwanych strat kredytowych	0,00	0,00	0,00	8 092,35	754 942,25	0,00	0,00	763 034,60
1.2.5	Zapłata	0,00	0,00	0,00	0,00	268 260,55	0,00	0,00	268 260,55
1.2.6	Zmiana ceny rynkowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.7	Wykorzystanie odpisu/spisanie	0,00	0,00	0,00	0,00	63 906,31	0,00	0,00	63 906,31
2.	WARTOŚĆ ODPISÓW NA KONIEC OKRESU	0,00	46 052,11	0,00	342 065,59	7 867 108,28	0,00	671 351,31	8 926 577,29

L.p.	Nazwa	31-12-2018							
		Wartości niematerialne	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Pozostałe aktywa finansowe	Należności	Udzielone pożyczki	Zapasy	Razem
1.	WARTOŚĆ ODPISÓW NA POZĄTEK OKRESU	0,00	46 052,11	0,00	289 600,03	6 341 059,97	0,00	967 880,39	7 644 592,50
1.1	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	79 710,70	1 573 498,68	0,00	-33 703,30	1 619 506,08
1.1.1	Utrata wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-33 703,30	-33 703,30
1.1.2	Przeterminowanie	0,00	0,00	0,00	0,00	256 849,20	0,00	0,00	256 849,20
1.1.3	Wątpliwa ściagalność-należności z utratą wart.	0,00	0,00	0,00	0,00	581 498,73	0,00	0,00	581 498,73
1.1.4	Korekta z tyt. oczekiwanych strat kredytowych	0,00	0,00	0,00	79 710,70	735 150,75	0,00	0,00	814 861,45
1.1.5	Zalegania i małej rotacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.6	Zmiana ceny rynkowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	25 613,64	5 358 541,08	0,00	41 669,00	5 425 823,72
1.2.1	Przedawnienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.2	Zbycie/upłynienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.3	Ustanie przesłanek do utraty wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	21 698,89	0,00	41 669,00	63 367,89
1.2.4	Korekta z tyt. oczekiwanych strat kredytowych	0,00	0,00	0,00	25 613,64	52 372,80	0,00	0,00	77 986,44
1.2.5	Zapłata	0,00	0,00	0,00	0,00	5 284 469,39	0,00	0,00	5 284 469,39
1.2.6	Zmiana ceny rynkowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.7	Wykorzystanie odpisu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	WARTOŚĆ ODPISÓW NA KONIEC OKRESU	0,00	46 052,11	0,00	343 697,09	2 556 017,57	0,00	892 508,09	3 838 274,86

Nota N-39
PODZIAŁ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	AKTYWA WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	96 820 757,97	112 273 880,55
1.1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	25 423 242,75	32 272 187,19
1.1.1	Papiery wartościowe krótkoterminowe	20 042 218,06	16 258 063,10
1.1.2	Lokaty terminowe pow.3 mcy	5 381 024,69	16 014 124,09
1.1.3	Pożyczki	0,00	0,00
1.2	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 143 644,22	8 983 595,64
1.2.1	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	3 524 808,53	4 209 057,71
1.2.2	Lokaty terminowe do 3 mcy	11 618 835,69	4 774 537,93
1.2.3	Inne	0,00	0,00
1.3	Należności handlowe	56 253 871,00	71 018 097,72
1.3.1	Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	44 783 922,22	57 160 785,09
1.3.2	Wycena kontraktów	11 469 948,78	13 857 312,63
2.	ZOBOWIĄZANIA WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	48 492 524,46	69 485 496,82
2.1	Kredyty	6 456 980,58	6 924 150,57
2.2	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	39 272 386,04	48 656 992,38
2.3	Wycena kontraktów	2 763 157,84	2 300 287,04
2.4	Zobowiązania leasingowe	0,00	11 604 066,83
3.	AKTYWA WYC. W WART. GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FIN.	0,00	0,00
3.1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
3.1.1	Pożyczki nie spełniające testu SPPI lub przezn. do sprzedaży	0,00	0,00
3.2	Należności handlowe	0,00	0,00
3.2.1	Należności handlowe podlegające faktoringowi	0,00	0,00
4.	AKTYWA WYC. W WART. GODZIWEJ PRZEZ CAŁK. DOCH.	0,00	0,00
4.1	Należności handlowe	0,00	0,00
4.1.1	Należności handlowe spełniające test SPPI lecz okazjonalnie realizowane poprzez sprzedaż	0,00	0,00

Nota N-40
POZYCJE PRZYCHODÓW, KOSZTÓW, ZYSKÓW I STRAT UJĘTE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019			
		Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez całkowite dochody
1.	Przychody/koszty z tytułu odsetek	895 216,61	372 439,84	0,00	0,00
2.	Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	0,00	-10 069,87	0,00	0,00
3.	Utworzenie/odwrócenie odpisów aktualizujących	5 309 459,21	0,00	0,00	0,00
4.	Zyski/straty z tytułu wyceny do wartości godziwej oraz realizacji	-361 665,72	33 185,84	0,00	0,00
5.	Zyski/straty z tytułu sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Przychody/koszty z tytułu dyskonta należności/zobowiązań	0,00	59 776,90	0,00	0,00

L.p.	Nazwa	31-12-2018			
		Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez całkowite dochody
1.	Przychody/koszty z tytułu odsetek	1 845 518,80	55 738,87	0,00	0,00
2.	Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	0,00	6 463,93	0,00	0,00
3.	Utworzenie/odwrócenie odpisów aktualizujących	-3 785 042,40	0,00	0,00	0,00
4.	Zyski/straty z tytułu wyceny do wartości godziwej oraz realizacji	-32 399,74	10 064,95	0,00	0,00
5.	Zyski/straty z tytułu sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Przychody/koszty z tytułu dyskonta należności/zobowiązań	21 698,89	131 709,71	0,00	0,00

Nota N-41
DYSKONTO KAUCJI W ZOBOWIĄZANIACH (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	ZMIANA WYNIKU	-110 010,82	59 776,90
1.1	Zmniejszenie kosztów operacyjnych	-239 158,04	138 303,94
1.2	Zwiększenie kosztów finansowych	-129 147,22	78 527,04

Nota N-42
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WEDŁUG DATY PŁATNOŚCI (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019					
		Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Powyżej 3 miesięcy do 12 miesięcy	Powyżej 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
1.	ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	0,00	52 573 041,23	2 324 804,96	6 796 102,19	23 753 722,31	85 447 670,69
1.1	Oprocentowane kredyty	0,00	6 924 150,57	0,00	0,00	0,00	6 924 150,57
1.2	Inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.3	Z tytułu dostaw i usług, w tym kaucje krótkoterminowe i inne zob.	0,00	43 348 603,62	1 663 298,68	0,00	0,00	45 011 902,30
1.4	Kaucje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	3 949 951,96	0,00	3 949 951,96
1.5	Zobowiązania leasingowe	0,00	0,00	661 506,28	2 846 150,23	23 753 722,31	27 261 378,82
1.6	Pozostałe zobowiązania	0,00	2 300 287,04	0,00	0,00	0,00	2 300 287,04

L.p.	Nazwa	31-12-2018					
		Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Powyżej 3 miesięcy do 12 miesięcy	Powyżej 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
1.	ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	3 560 823,73	39 854 700,50	1 094 741,75	3 982 258,48	0,00	48 492 524,46
1.1	Oprocentowane kredyty	0,00	6 456 980,58	0,00	0,00	0,00	6 456 980,58
1.2	Inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.3	Z tytułu dostaw i usług, w tym kaucje krótkoterminowe i inne zob.	3 560 823,73	30 634 562,08	1 094 741,75	0,00	0,00	35 290 127,56
1.4	Kaucje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	3 982 258,48	0,00	3 982 258,48
1.5	Zobowiązania leasingowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.6	Pozostałe zobowiązania	0,00	2 763 157,84	0,00	0,00	0,00	2 763 157,84

Nota N-43
STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁYCH NALEŻNOŚCI (dane w zł)

L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2019						Razem
		Nieprzeterminowa ne	Przeterminowane				powyżej 12 miesięcy	
			do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 12 miesięcy		
1.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	41 741 513,11	548 835,47	513 465,55	0,00	455 071,07	15 880 548,77	59 139 433,97
2.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE	19 736,84	4 226,03	27 008,29	0,00	7 851,09	7 798 413,14	7 857 235,39
3.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	41 721 776,27	544 609,44	486 457,26	0,00	447 219,98	8 082 135,63	51 282 198,58

L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2018						Razem
		Nieprzeterminowa ne	Przeterminowane				powyżej 12 miesięcy	
			do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 12 miesięcy		
1.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	38 126 720,27	1 523 527,94	12 184,14	47 487,48	659 650,18	2 491 378,22	42 860 948,23
2.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE	62 457,34	33 365,26	768,82	11 491,97	432 202,80	1 988 618,09	2 528 904,28
3.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	38 064 262,93	1 490 162,68	11 415,32	35 995,51	227 447,38	502 760,13	40 332 043,95

Nota N-44
ANALIZA WRAŻLIWOŚCI RYZYKO WALUTOWE

L.p.	Nazwa	31-12-2019			
		Wartość (w walucie)	Odchylenie kursu (w zł) +/-	Wpływ na wynik (w zł)	Wpływ na kapitał (w zł)
1.	EUR	14 626 789,93	0,00	681 579,21	0,00
1.1	Należności handlowe	5 382 912,19	0,20	1 076 582,44	0,00
1.2	Należności wewnętrzne z oddziałem Niemcy	3 438 629,42	0,20	687 725,88	0,00
1.3	Zobowiązania handlowe	544 857,54	-0,20	-108 971,51	0,00
1.4	Zobowiązania wewnętrzne z oddziałem Niemcy	3 438 629,42	-0,20	-687 725,88	0,00
1.5	Środki pieniężne w kasie	11 106,67	0,20	2 221,33	0,00
1.6	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	184 694,71	0,20	36 938,94	0,00
1.7	Lokaty	0,00	0,20	0,00	0,00
1.8	Kredyty	1 625 959,98	-0,20	-325 192,00	0,00
2.	USD	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1	Należności	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2	Zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00
2.3	Środki pieniężne w kasie	0,00	0,00	0,00	0,00
2.4	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	0,00	0,00	0,00	0,00
2.5	Lokaty	0,00	0,00	0,00	0,00
2.6	Kredyty	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota N-44A
ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU LEASINGU (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	0,00	0,00
1.0	Zastosowanie MSSF 16	0,00	11 656 750,76
1.1	Zwiększenia	0,00	902 513,48
1.2	Splata	0,00	936 094,56
1.3	Inne zmiany	0,00	19 102,85
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	0,00	11 604 066,83

Nota N-45**UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE UMÓW O BUDOWĘ** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	Przychody z kontraktów narastająco na dzień bilansowy plus wycena	237 210 984,78	279 956 173,07
2.	Koszt własny kontraktów narastająco na dzień bilansowy	220 942 395,49	261 228 204,72
3.	Wynik na kontraktach	16 268 589,29	18 727 968,35
4.	Kwoty zafakturowane	228 484 661,72	268 392 215,36
5.	Należność z wyceny kontraktu	11 469 948,78	13 857 312,63
6.	Zobowiązanie z wyceny kontraktu	2 763 157,84	2 300 287,04
7.	Kwota kaucji (sum zatrzymanych)	186 067,68	13 114,92
8.	Otrzymane zaliczki	0,00	0,00

Nota N-46**NALEŻNOŚCI WARUNKOWE** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	30 049 082,07	33 371 716,18
1.1	Otrzymanych gwarancji i poręczeń	30 049 082,07	33 371 716,18
1.1.1	- w tym od pozostałych jednostek powiązanych	0,00	0,00
1.1.2	- w tym od pozostałych jednostek	30 049 082,07	33 371 716,18
1.2	Pozostałe należności warunkowe	0,00	0,00
1.2.1	- w tym od pozostałych jednostek powiązanych	0,00	0,00
1.2.2	- w tym od pozostałych jednostek	0,00	0,00

Nota N-47**ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	52 345 395,01	54 627 869,85
1.1	Udzielonych gwarancji i poręczeń	52 345 395,01	54 627 869,85
1.1.1	- w tym na rzecz pozostałych jednostek powiązanych	0,00	0,00
1.1.2	- w tym na rzecz pozostałych jednostek	52 345 395,01	54 627 869,85
1.2	Pozostałe zobowiązania warunkowe	0,00	0,00
1.2.1	- w tym na rzecz pozostałych jednostek powiązanych	0,00	0,00
1.2.2	- w tym na rzecz pozostałych jednostek	0,00	0,00

Nota N-48**TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	
		Transakcje z jednostkami zależnymi	Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi
1.	Sprzedaż w okresie	1 273 171,79	0,00
2.	Saldo należności na koniec okresu	3 813,00	0,00
3.	Zakupy w okresie	500 972,76	0,00
4.	Saldo zobowiązań na koniec okresu	297 654,50	0,00

L.p.	Nazwa	31-12-2018	
		Transakcje z jednostkami zależnymi	Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi
1.	Sprzedaż w okresie	1 267 852,30	0,00
2.	Saldo należności na koniec okresu	124 174,27	0,00
3.	Zakupy w okresie	464 084,80	0,00
4.	Saldo zobowiązań na koniec okresu	0,00	0,00

Nota N-49
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW - STRUKTURA RZECZOWA
- RODZAJE DZIAŁALNOŚCI (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW	297 273 301,88	279 241 028,69
1.1	Sprzedaż robót budowlano-montażowych	161 466 716,02	142 236 314,05
1.2	Działalność deweloperska	121 516 338,79	125 336 552,03
1.3	Sprzedaż produkcji przemysłowej	11 889 703,89	9 936 736,55
1.4	Sprzedaż usług	2 400 543,18	1 731 426,06
2.	- w tym od jednostek powiązanych	1 267 852,30	1 273 171,79

Nota N-50
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW - STRUKTURA TERYTORIALNA
(dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW	297 273 301,88	279 241 028,69
1.1	Polska	248 429 501,32	228 066 590,78
1.1.1	- w tym od jednostek powiązanych	88 518,60	79 255,64
1.2	Niemcy	48 843 800,56	51 174 437,91
1.2.1	- w tym od jednostek powiązanych	1 179 333,70	1 193 916,15
1.3	Pozostałe kraje	0,00	0,00
1.3.1	- w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00

Nota N-51
INNE PRZYCHODY OPERACYJNE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	INNE PRZYCHODY OPERACYJNE	5 022 977,56	2 993 208,65
1.1	Rozwiązane odpisy aktualizujące i rezerwy	159 903,10	1 436 547,74
1.1.1	Na należności	91 949,96	1 326 706,61
1.1.2	Na zapasy	41 133,00	36 133,54
1.1.3	Na odprawy emerytalne	26 820,14	73 707,59
1.1.4	Pozostałe	0,00	0,00
1.2	Pozostałe	4 863 074,46	1 556 660,91
1.2.1	Zwrot kosztów sądowych	62 341,62	5 864,68
1.2.2	Kary	2 314 712,65	16 304,72
1.2.3	Pozostałe dotyczące oddziału Niemcy	90 251,38	248 327,04
1.2.4	Wycena nieruchomości inwestycyjnych	1 035 494,34	513 677,51
1.2.5	Spisane zobowiązania	181 899,51	571 179,03
1.2.6	Inne	1 178 374,96	186 598,03
1.2.7	Otrzymane dotacje	0,00	0,00
1.2.8	Odszkodowania	0,00	14 709,90

Nota N-52
KOSZTY WEDŁUG RODZAJU (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	KOSZTY WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	252 467 101,77	231 270 171,38
1.1	Koszty według rodzaju	282 000 338,72	248 112 241,79
1.1.1	Amortyzacja	1 005 938,47	2 070 923,84
1.1.2	Zużycie materiałów i energii	43 419 511,91	25 673 590,41
1.1.3	Usługi obce	164 140 589,71	145 183 474,62
1.1.4	Podatki i opłaty	2 865 354,36	2 426 590,71
1.1.5	Wynagrodzenia	48 667 079,12	50 977 801,48
1.1.6	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	10 891 315,59	11 151 237,77
1.1.7	Pozostałe koszty rodzajowe	11 010 549,56	10 628 622,96
1.2	Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-15 813 222,11	-736 407,44
1.3	Koszt wytworzenia na własne potrzeby (wielkość ujemna)	-10 571,00	0,00
1.4	Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-3 405 242,73	-3 404 068,52
1.5	Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-10 304 201,11	-12 701 594,45

Nota N-53
INNE KOSZTY OPERACYJNE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	4 560 257,00	8 833 659,54
1.1	Utworzone rezerwy	234 213,93	204 969,51
1.1.1	- w tym na odprawy emerytalne	234 213,93	204 969,51
1.2	Pozostałe	4 326 043,07	8 628 690,03
1.2.1	Darowizny i składki	612 548,44	319 191,00
1.2.2	Koszty sądowe	50 830,00	126 915,73
1.2.3	Pozostałe dotyczące oddziału Niemcy	1 921,60	102 627,23
1.2.4	Kary	373 818,56	125 414,72
1.2.5	Koszty oddanych mieszkań	478 981,94	439 466,52
1.2.6	Straty ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	95 812,93	739 889,18
1.2.7	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 685 563,37	6 654 717,17
1.2.8	Inne	1 019 409,07	42 509,68
1.2.9	Spisane	7 157,16	62 248,89
1.2.10	Koszty związane z dotacjami	0,00	0,00
1.2.11	Szkody	0,00	15 709,91

Nota N-54
PRZYCHODY FINANSOWE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	PRZYCHODY FINANSOWE	2 565 440,86	1 750 404,14
1.1	Dywidendy	36 000,00	808 900,00
1.2	Odsetki	1 936 628,92	933 411,79
1.3	Różnice kursowe dodatnie	438 051,08	0,00
1.4	Pozostałe	154 760,86	8 092,35

Nota N-55**PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	PODATEK DOCHODOWY	6 640 788,71	6 479 652,50
1.1	Podatek bieżący kraj	5 719 965,00	6 649 578,00
1.2	Podatek bieżący oddział Niemcy	251 432,07	-253 487,74
1.3	Podatek odroczony	669 391,64	83 562,24

Nota N-56**UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	ZYSK BRUTTO	34 085 160,69	27 099 344,17
2.	PODATEK PO UWZGLĘDNIENIU KOREKT	6 640 788,71	6 479 652,50
2.1.	Podatek od zysku brutto wg stawki 19%	6 476 180,53	5 148 875,39
2.2	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	164 608,18	1 330 777,11
2.2.1	Różnice w stawce podatkowej stosowane w działalności zagranicznej	4 526,53	49 899,17
2.2.2	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	970 862,65	817 380,51
2.2.3	Przychody niestanowiące przychodów podatkowych	-810 781,00	-449 326,49
2.2.4	Nie utworzone aktywo na stratę podatkową oddział Niemcy	0,00	912 823,92
2.2.5	Czynniki wpływające na efektywną stawkę podatkową	0,00	0,00
2.2.6	Czynniki wpływające na efektywną stawkę podatkową	0,00	0,00
2.2.7	Czynniki wpływające na efektywną stawkę podatkową	0,00	0,00

Nota N-57**ZMIANA PRAWA DO UŻYTKOWANIA SKŁADNIKA AKTYWÓW (WG GRUP RODZAJOWYCH)** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019					
		Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
1.	WARTOŚĆ PRAWA NA POCZĄTEK OKRESU	12 514 922,23	0,00	0,00	1 239 260,02	0,00	13 754 182,25
1.1	w tym wycena wg. MSSF 16	10 417 490,74	0,00	0,00	1 239 260,02	0,00	11 656 750,76
1.2	w tym reklasyfikacja	2 097 431,49	0,00	0,00	0,00	0,00	2 097 431,49
2.	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	914 008,32	0,00	914 008,32
3.	Zmniejszenia	28 061,76	0,00	0,00	9 495,77	0,00	37 557,53
4.	Amortyzacja	172 448,29	0,00	0,00	901 770,32	0,00	1 074 218,61
5.	Inne zmiany	0,00	0,00	0,00	7 340,95	0,00	7 340,95
6.	WARTOŚĆ PRAWA NA KONIEC OKRESU	12 314 412,18	0,00	0,00	1 234 661,30	0,00	13 549 073,48

L.p.	Nazwa	31-12-2018					
		Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
1.	WARTOŚĆ PRAWA NA POCZĄTEK OKRESU	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1	w tym wycena wg. MSSF 16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	w tym reklasyfikacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Zwiększenia	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
4.	Amortyzacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Inne zmiany	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	WARTOŚĆ PRAWA NA KONIEC OKRESU	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota N-58**POZOSTAŁE UJAWNIEŃIA DOTYCZĄCE LEASINGU** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2018	31-12-2019
1.	Koszt związany z leasingami krótkoterminowymi	0,00	0,00
2.	Koszt związany z leasingami aktywów o niskiej wartości	0,00	0,00
3.	Koszt związany ze zmiennymi opłatami leasingowymi nieujętych w wycenie	0,00	0,00
4.	Dochód uzyskany poprzez subleasing aktywów z tytułu prawa do	0,00	0,00
5.	Zyski lub straty ze sprzedaży i leasingu zwrotnego	0,00	0,00

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1. Nazwa (firma) i siedziba

Spółka działa po firmą Instal Kraków Spółka Akcyjna („Spółka”) z siedzibą w Krakowie, ul. Konstantego Brandla 1.

1.2. Wskazanie właściwego sądu rejestrowego i numeru rejestru oraz podstawowy przedmiot działalności emitenta według PKD

Sądem rejestrowym dla Spółki jest Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Instal Kraków S.A. został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego dnia 10.09.2001 roku pod numerem KRS: 0000042496.

Podstawowy przedmiot działalności emitenta według PKD: 41.20.Z

1.3. Wskazanie branży według klasyfikacji przyjętej przez dany rynek

Podstawowymi segmentami działalności Instal Kraków S.A. są usługi budowlano-montażowe w zakresie instalacji przemysłowych i budowlanych, działalność deweloperska, produkcja elementów instalacji i konstrukcji stalowych dla budownictwa przemysłowego, usługi w zakresie montażu instalacji technologicznych, montaż i remonty urządzeń w elektrowniach i zakładach przemysłowych oraz prace spawalnicze.

1.4. Wskazanie czasu trwania emitenta, jeżeli jest oznaczony.

Czas trwania Spółki zgodnie z § 6 Statutu jest nieograniczony.

1.5. Wskazanie, czy emitent jest jednostką dominującą lub znaczącym inwestorem oraz czy sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Instal Kraków S.A. jest jednostką dominującą oraz sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Nie istnieje ani jednostka wyższego szczebla ani inna strona kontrolująca, natomiast znaczącym inwestorem jest Pan Piotr Juszczuk.

1.6. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w czasie którego nastąpiło połączenie - wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek oraz wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia.

W okresie, za który sporządzane jest sprawozdanie finansowe nie nastąpiło połączenie Spółek.

2. Zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, dokonanych w stosunku do poprzedniego roku obrotowego (lat obrotowych), ich przyczyny, tytuły oraz wpływ wywołanych tym skutków finansowych na sytuację majątkową i finansową, płynność oraz wynik finansowy i rentowność.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są zgodne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018, z wyjątkiem poniższych standardów, interpretacji oraz zmian do nich zastosowanych po raz pierwszy w 2019 roku:

Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2019 roku lub zmienione:

- MSSF 16 „Leasing”

W związku z implementacją MSSF 16 obowiązującego od dnia 01.01.2019 leasingiem zostały objęte w Spółce prawo wieczystego użytkowania gruntów oraz najem średnio i długo-terminowy samochodów. Ponadto z uwagi na niewielką skalę i poziom istotności Spółka stosuje zwolnienie z zasad ogólnych w

rozpoznaniu umów leasingowych i nie ujmuje jako leasing umów krótkoterminowych (umowa zawarta na okres krótszy niż 12 miesięcy), umów na czas nieokreślony, lub określony, zawierających obustronne prawo wypowiedzenia umowy z maksymalnie 11 miesięcznym okresem wypowiedzenia, bez istotnych kar dla stron umowy, oraz umów dotyczących przedmiotów niskowartościowych.

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółka zaprezentowała w odrębnej linii SF – pozycję „prawo do użytkowania składnika aktywów”. Z uwagi na powyższe nastąpiła reklasyfikacja dotychczas prezentowanego prawa wieczystego użytkowania gruntów z wartości niematerialnych do pozycji prawo do użytkowania składnika aktywów.

Krańcowa stopa procentowa wykorzystana do dyskontowania zobowiązań leasingowych na dzień zastosowania MSSF 16 wyniosła 3,15%.

Ujawnienia dotyczące leasingu zostały zaprezentowane w notcie N-42, N-44A, N-57, N-58.

Poniższe przepisy dotyczą Spółki od 1 stycznia 2019 roku, ale nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe:

- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” – prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem;
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” – wycena inwestycji długoterminowych;
- Roczny program poprawek 2015 – 2017:
 - Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek” wycena udziałów we wspólnej działalności w momencie objęcia kontroli;
 - Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” brak wyceny we wspólnej działalności w momencie objęcia współkontroli;
 - Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” ujęcie konsekwencji podatkowych z tytułu wypłaty dywidendy;
 - Zmiany do MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego” kwalifikacja zobowiązań zaciągniętych specjalnie w celu pozyskania dostosowywanego składnika aktywów, w sytuacji gdy działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do użytkowania lub sprzedaży są zakończone;
- MSR 19 „Świadczenia pracownicze” zmiany do programu określonych świadczeń;
- KIMSF 23 „Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego”;
- Zmiany MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”;
- Zmiany MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”;
- Zmiany MSR 10 „Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego”;
- Zmiany MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”;
- Zmiany MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”.

Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2020 r.

- Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF;
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” – definicja przedsięwzięcia;
- Zmiany do MSR 1 oraz MSR 8 – definicja terminu „istotny”;
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7 – reforma IBOR.

Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2021 r.

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”

3. Zasady sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego

Zgodnie z uchwałą nr 24/06/2006 z dnia 23.06.2006 Walnego Zgromadzenia Spółki od dnia 01.01.2006 roku sprawozdania finansowe sporządza się zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”).

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę wyceny historycznej, z wyłączeniem nieruchomości inwestycyjnych, które zostały wycenione według wartości godziwej.

Walutą funkcjonalną i prezentacji jest złoty polski.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. od 1 stycznia do 31 grudnia.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji dnia 22.03.2020 roku. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego przez Zgromadzenie Akcjonariuszy może one podlegać zmianom.

3.1. Wskazanie okresów, za które prezentowane jest sprawozdanie finansowe i porównywalne dane finansowe.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku, natomiast porównywalne dane finansowe prezentowane w sprawozdaniu obejmują okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku.

3.2. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów, ustalenia wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego i danych porównywalnych.

Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego:

Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wyceniane są według kosztu historycznego.

Środki trwałe o wartości do 500,00 zł odpisuje się w koszty zużycia materiałów w momencie oddania do użytkowania, za wyjątkiem telefonów komórkowych, które objęte są ewidencją niskocennych środków trwałych.

Środki trwałe powyżej 500,00 zł, a nie przekraczające 10.000,00 zł obejmuje się ewidencją środków trwałych przy jednorazowej amortyzacji podatkowej oraz amortyzacji MSR/MSSF zgodnie z ekonomicznym okresem użytkowania z uwzględnieniem wartości rezydualnej środka trwałego.

Środki trwałe zakupione powyżej kwoty 10.000,00 zł są amortyzowane dla celów podatkowych liniowo według stawek amortyzacyjnych zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2011, nr 74 z późn.zm). Dla celów bilansowych zgodnie z ekonomicznym okresem użytkowania z uwzględnieniem wartości rezydualnej środka trwałego.

Odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych będących w ewidencji Oddziału w Niemczech dokonuje się metodą liniową.

Odpisów amortyzacyjnych środków trwałych dokonuje się poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przyjęto do użytkowania środek trwały i ujęto go w księgach rachunkowych do końca tego miesiąca, w którym następuje zrównanie wartości odpisów umorzeniowych z jego wartością początkową lub w którym dany środek trwały przeznaczono do likwidacji, stwierdzono jego niedobór lub sprzedano.

Odpisów umorzeniowych od ujawnionych środków trwałych nie objętych dotychczas ewidencją dokonuje się począwszy od miesiąca następnego po miesiącu, w którym środek został wprowadzony do ewidencji.

Test na utratę wartości jest wykonywany w przypadku zaistnienia przesłanek utraty wartości, natomiast analizowanie okresów ekonomicznej użyteczności dokonywane jest nie rzadziej jak raz w roku.

Wartość odzyskiwalna pozycji aktywów jest wartością większą z dwóch: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży albo wartości użytkowej.

Użytkowane w Spółce środki trwałe mają charakter typowych aktywów, dla których istnieje aktywny rynek. W testach na utratę wartości Spółka odnosi się do wartości rynkowej testowanych składników majątku.

Wartość godziwa jest ustalana w odniesieniu do wartości rynkowej aktualizowanego aktywów. Dla ustalenia wartości rynkowej aktywów informacje uzyskuje się z ostatnio zawartych transakcji zakupu.

Ujawniony odpis z tytułu utraty wartości aktywów ujmuje się w momencie ujawnienia w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych i prezentuje w rachunku zysków i strat w pozycji aktualizacja niefinansowych aktywów trwałych dla aktywów niefinansowych. Odwrócenie odpisu z tytułu trwałej utraty wartości rozpoznaje się odpowiednio w pozostałych przychodach operacyjnych.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne wyceniane są według kosztu historycznego.

Okres amortyzacji wartości niematerialnych ustalony został zgodnie z planowanym okresem ekonomicznej użyteczności składnika majątku w działalności Spółki.

Odpisów amortyzacyjnych wartości niematerialnych dokonuje się poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przyjęto wartość niematerialną do użytkowania i ujęto ją w księgach rachunkowych do końca tego miesiąca, w którym następuje zrównanie wartości odpisów umorzeniowych z jej wartością początkową lub w którym daną wartość niematerialną przeznaczono do likwidacji, stwierdzono jej niedobór lub sprzedano.

Prawo do użytkowania składnika aktywów - leasing

Leasingiem jest każda umowa, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania składnika aktywów przez określony czas w zamian za wynagrodzenie.

Spółka stosuje zwolnienie z zasad ogólnych w rozpoznaniu umów leasingowych i nie ujmuje jako leasing umów krótkoterminowych (umowa zawarta na okres krótszy niż 12 miesięcy), umów na czas nieokreślony lub określony zawierających obustronne prawo wypowiedzenia umowy z max. 11 miesięcznym okresem wypowiedzenia, bez istotnych kar dla stron umowy oraz umów dotyczących przedmiotów niskowartościowych. Jeśli umowa spełnia kryteria klasyfikujące ją jako leasing, wówczas w dacie rozpoczęcia leasingu Spółka ujmuje w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu, z wyjątkiem umów, dla których stosowane jest zwolnienie opisane powyżej.

W dacie rozpoczęcia leasingu prawo do użytkowania składnika aktywów wycenia się według kosztu, który obejmuje:

- kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości zdyskontowanych opłat leasingowych dotyczących przedmiotu leasingu;
- wszelkie opłaty i początkowe koszty bezpośrednio;
- kwotę wszelkich otrzymanych zachęt leasingowych oraz szacunek kosztów demontażu i/lub zwrotu;
- kwotę odkupu przedmiotu leasingu po zakończeniu umowy, jeżeli odkup jest prawdopodobny.

Co do zasady nieleasingowe elementy umów są ujmowane oddzielnie zgodnie ich treścią ekonomiczną.

Prawo do użytkowania składnika aktywów amortyzowane jest liniowo od daty rozpoczęcia leasingu do wcześniejszej z dat: końca użytkowania składnika aktywów lub końca okresu leasingu oraz poddawane jest testom na utratę wartości.

Po początkowej wycenie aktywa z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według modelu kosztu, tj. w wartości początkowej pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne oraz straty z tytułu utraty wartości.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania mogą podlegać korektom w związku z aktualizacją wyceny zobowiązania z tytułu leasingu lub zmianom umowy, która nie jest traktowana jak odrębny leasing.

W Sprawozdaniu z sytuacji finansowej prawo do użytkowania składnika aktywów prezentowane jest w odrębnej pozycji. W tej pozycji prezentowane są również składniki aktywów użytkowane na podstawie umów

leasingowych zgodnie z MSR 17 oraz nabyte w przeszłości grunty z prawem wieczystego użytkowania, prezentowane wcześniej w wartościach niematerialnych.

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczone są grunty, których ostateczne przeznaczenie nie jest zdecydowane, utrzymywane są ze względu na przewidywany wzrost wartości lub uzyskuje się pożytki w postaci czynszu.

Wartość godziwa nieruchomości ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego w oparciu o aktualne, rynkowe ceny podobnych nieruchomości o zbliżonej lokalizacji oraz kondycji.

Wszelkie zyski lub straty będące wynikiem zmiany wartości godziwej nieruchomości rozpoznawane są w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe przeznaczone na wynajem, czyli lokale i grunty z nimi związane prezentowane są w nieruchomościach inwestycyjnych i wyceniane według wartości godziwej przez rzeczoznawcę. Przekwalifikowanie następuje na podstawie decyzji o zmianie przeznaczenia środka trwałego.

Przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnych na towary lub środki trwałe następuje na podstawie uchwały podjętej przez Zarząd i związane jest ze zmianą przeznaczenia.

Koszty inwestycji wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia.

Należności długoterminowe

Należności długoterminowe są to kaucje, których termin wymagalności wynosi powyżej 1 roku. Należności te podlegają odpisowi aktualizującemu, który ustalany jest wskaźnikiem statystycznym wyliczonym dla oczekiwanych strat kredytowych.

Inwestycje długoterminowe

W sprawozdaniu jednostkowym udziały w jednostkach powiązanych wyceniane są według kosztu, tj. w cenie nabycia skorygowanej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Udziały i akcje w pozostałych jednostkach ujmowane są według wartości godziwej. Efekt przeszacowania do wartości godziwej na dzień bilansowy ujmowany jest przez rachunek zysków i strat.

Akcje notowane na giełdzie wycenia się według kursu giełdowego zamknięcia z ostatniego dnia miesiąca, który przypada na dzień bilansowy.

Długoterminowe papiery wartościowe to papiery wartościowe o charakterze trwałych lokat kapitałowych, z zakładanym terminem ich wykupu, przypadającym co najmniej po upływie roku, po dniu bilansowym.

Długoterminowe papiery wartościowe inne niż instrumenty kapitałowe wyceniane są według skorygowanej ceny nabycia. Długoterminowe papiery wartościowe – instrumenty dłużne spełniające kryteria testu „tylko kapitał i odsetki”, które realizowane są poprzez spłatę przez dłużnika ujmowane są na dzień bilansowy w wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych. Wyliczenie odsetek od tych papierów następuje metodą dyskonta. Instrumenty takie podlegają odpisowi na utratę wartości zgodnie z modelem oczekiwanych strat kredytowych.

W pozostałych przypadkach na dzień bilansowy ujmowane są w wartości godziwej, gdzie efekty wyceny ujmowany jest przez rachunek zysków i strat.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Jednostka kompensuje aktywa i rezerwy na odroczonego podatek dochodowy.

Zapasy

Do zapasów zalicza się:

- materiały,
- półprodukty i produkty w toku, którą stanowi niezakończona produkcja deweloperska,
- produkty gotowe, w tym głównie gotowe mieszkania,
- towary, które stanowią głównie grunty pod realizowanymi inwestycjami deweloperskimi.

Ewidencja księgowa i wycena materiałów i towarów jest prowadzona w ciągu roku obrotowego według rzeczywistych cen zakupu, a w przypadku dostaw z importu według cen zakupu łącznie z cłem, podatkiem importowym i innymi obciążeniami na granicy, natomiast na dzień bilansowy według cen zakupu nie wyższych jednak od ich cen sprzedaży netto.

Odchylenia od cen ewidencyjnych rozlicza się proporcjonalnie do zużycia materiałów w całości w okresie ich powstania.

Wartość rzeczowych składników majątku obrotowego, która ulega obniżeniu na skutek uszkodzenia, zepsucia lub innych powodów ustala się w drodze oszacowania ceny ich sprzedaży. Kwoty odpowiadające niezawinionemu obniżeniu wartości rzeczowych składników majątku obrotowego zalicza się do kosztów.

Wartość materiałów i towarów podlega odpisom aktualizującym zgodnie z MSR 2 –Zapasy.

Zapasy są wyceniane według ich ceny nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszone o odpisy aktualizujące wartość tych składników majątku. Wysokość tych odpisów jest ustalana indywidualnie dla każdego składnika zapasów w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Grunty przekwalifikowane lub przyjęte na zapasy wyceniane są po cenie nabycia lub przekwalifikowania po wartości z dnia przekwalifikowania pomniejszone o odpisy aktualizujące ich wartość.

Zużycie materiałów wycenia się według rzeczywistych cen ich zakupu lub nabycia.

Produkcja nie zakończona wyceniana jest wg rzeczywistego kosztu wytworzenia.

Produkty gotowe wycenia się według rzeczywistego technicznego kosztu wytworzenia.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności krótkoterminowe obejmują ogół należności z tytułu dostaw i usług oraz należności z innych tytułów niezaliczanych do aktywów finansowych, które staną się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego oraz należności publicznoprawne inne niż należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

W ciągu roku obrotowego należności wyrażone w złotych polskich ujmuje się w księgach rachunkowych według wartości nominalnej z dnia ich powstania, to jest w kwotach brutto (razem z podatkiem VAT).

Ze względu na krótki termin wymagalności, na dzień bilansowy należności (w tym również z tytułu pożyczek) wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty.

W ciągu roku obrotowego raz na kwartał należności wyrażone w walutach obcych wycenia się w wartości nominalnej, przeliczonej po obowiązującym na dzień poprzedni przeprowadzenia operacji, średnim kursie NBP dla danej waluty do zł. Różnice z wyceny powiększają koszty lub przychody finansowe.

Należności podlegają obowiązkowi inwentaryzacji, to jest okresowemu sprawdzeniu stanu tych aktywów w drodze uzyskania od kontrahentów potwierdzenia ich wartości albo otrzymania informacji o innym ich stanie oraz ustaleniu ewentualnych różnic.

Ze względu na nieistotny ujemny wpływ na sytuację majątkową i finansową Spółki, biorąc przy tym pod uwagę oszczędność kosztów, Spółka spisuje drobne końcówki należności (kwoty do 10,00 zł).

Należności podlegają odpisom aktualizującym. Odpisy takie tworzy się na dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości, w przypadku ogłoszenia postępowania układowego oraz skierowania sprawy do komornika, jak również na należności przeterminowane ponad 6 miesięcy w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych i w każdym innym przypadku nawet jeżeli nie minęło 6 miesięcy przeterminowania, a Zarząd uzna, że ryzyko nieodzyskania należności jest wysokie.

Spółka dokonuje również oceny oczekiwanych strat kredytowych analizując nieściągalność należności nieprzeterminowanych i przeterminowanych. Analizy dokonuje się na bazie 5 letniego okresu historycznego w przedziałach kwartalnych raz na 2 lata, z zastrzeżeniem, że analiza za 2018r została zrobiona na bazie 3 letniego okresu historycznego, za 2019r na bazie 4 letniego okresu. W celu określenia współczynnika niewypełnienia zobowiązania dla danego przedziału wiekowania, saldo należności na dzień bilansowy porównuje się z saldem należności niespłaconych. Uzyskane wskaźniki korygują saldo należności na dzień sprawozdawczy w poszczególnych przedziałach przeterminowania. Wynik tej analizy odpowiednio koryguje saldo odpisów aktualizujących.

Należności i roszczenia przedawnione lub nieściągalne powiększają pozostałe koszty operacyjne.

Należności z tytułu kaucji z terminem wymagalności powyżej 12 miesięcy prezentowane są w należnościach długoterminowych.

Kwoty należne od odbiorców z tytułu wyceny usług budowlanych – aktywo kontraktowe

Kwoty należne odbiorcom z tytułu wyceny usług budowlanych – zobowiązanie kontraktowe

Spółka rozpoznaje przychody z tytułu usług budowlanych metodą stopnia zaawansowania opartą na nakładach. W wyniku wyceny w zależności od stopnia zafakturowania do stopnia zaawansowania powstaje aktywo kontraktowe – prezentowane jako Kwota należna od odbiorców – lub zobowiązanie kontraktowe – prezentowane jako Kwota należna odbiorcom.

Kwoty należne od odbiorców z tytułu wyceny podlegają odpisom aktualizującym w oparciu o model oczekiwanych strat kredytowych.

Krótkoterminowe aktywa finansowe

Instrumenty dłużne (lokaty, papiery dłużne) utrzymywane w celu osiągnięcia umownych przepływów, które obejmują wyłącznie spłatę kapitału i odsetek są wyceniane wg zamortyzowanego kosztu. Przychody z tytułu wyceny odsetek metodą efektywnej stopy procentowej wykazuje się w przychodach finansowych z tytułu odsetek w wyniku finansowym.

Zyski i straty na inwestycjach ujmowanych według zamortyzowanego kosztu: są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie usunięcia (wyłączenia) inwestycji z bilansu lub w razie stwierdzenia utraty jej wartości, jak też w wyniku amortyzacji.

Instrumenty pochodne np.: forwardy, opcje, wyceniane są w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat.

Aktualnie Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń. W przypadku zastosowania rachunkowości zabezpieczeń Spółka w szczególności spełnia kryteria określone w paragrafie 6.4.1. MSSF 9.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Krajowe środki pieniężne podlegają ewidencji i wycenie w wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych ujmuje się na bieżąco, w wartości nominalnej przeliczonej na złote polskie według średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego wpływ lub wydatek, wartość waluty na koniec każdego miesiąca oraz na koniec roku obrotowego wycenia się według kursu średniego NBP na ostatni dzień miesiąca lub roku, dodatnie różnice kursowe zalicza się do przychodów finansowych, natomiast ujemne różnice kursowe do kosztów finansowych.

Spółka szacuje odpisy aktualizujące dla środków pieniężnych na rachunkach bankowych i instrumentów dłużnych na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania. Prawdopodobieństwo niewypełnienia zobowiązania ustalane jest w oparciu o zewnętrzne ratingi kredytów bankowych oraz publicznie dostępne dane agencji ratingowych dotyczące niewypłacalności. Odpisy aktualizujące tworzy się i wprowadza do ksiąg pod warunkiem, że są istotne.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są klasyfikowany w taki sam sposób zarówno w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jak i sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

Kapitał własny

Kapitał własny stanowią:

- Kapitał podstawowy (akcyjny),
- AGIO,
- Zyski zatrzymane, na które składają się:
 - kapitał zapasowy,
 - kapitał rezerwowy,
 - kapitał z aktualizacji wyceny,
 - fundusz programu menadżerskiego,
 - różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania jednostki zagranicznej,
 - niepodzielony zysk lub niepokryta strata z lat ubiegłych,
 - zysk lub strata bieżącego okresu obrotowego.

Zobowiązania

Do zobowiązań zalicza się zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, leasingu finansowego, zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania finansowe, pozostałe zobowiązania niefinansowe.

W ciągu roku obrotowego zobowiązania wyrażone w złotych polskich ujmuje się w księgach rachunkowych według wartości nominalnej z dnia ich powstania, to jest w kwotach brutto (razem z podatkiem VAT).

Ze względu na krótki termin realizacji, na dzień bilansowy zobowiązania (w tym również z tytułu pożyczek) wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty.

Kaucje na zobowiązania dyskontuje się do wartości bieżącej, jeżeli termin wymagalności zapłaty wynosi ponad 1 rok według stopy rynkowej dla obligacji skarbowych o odpowiednim terminie wykupu.

W ciągu roku obrotowego raz na kwartał zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się w wartości nominalnej, przeliczonej po obowiązującym na dzień poprzedni przeprowadzenia operacji po średnim kursie NBP dla danej waluty na zł. Różnice z wyceny powiększają koszty lub przychody finansowe.

Ze względu na nieistotny ujemny wpływ na sytuację majątkową i finansową Spółki, biorąc przy tym pod uwagę oszczędność kosztów, Spółka spisuje drobne końcówki zobowiązań (kwoty do 10,00 zł), chyba że kontrahent wyraził sprzeciw.

Kwoty przedawnionych lub umorzonych zobowiązań zalicza się do pozostałych przychodów operacyjnych.

Zobowiązania z tytułu kaucji z terminem wymagalności powyżej 12 miesięcy prezentowane są w zobowiązaniach długoterminowych.

Kredyty bankowe wyceniane są w kwotach wymagających zapłaty, tj. łącznie z odsetkami. Kredyty bankowe inwestycyjne wyceniane są w kwotach wymagających zapłaty z uwzględnieniem metody skorygowanej ceny nabycia.

Kredyty bankowe w walutach obcych ustala się po obowiązującym na dzień poprzedzający przeprowadzenie operacji średnim kursie NBP, a na koniec każdego miesiąca i na koniec roku po średnim kursie NBP.

Różnice kursowe od niespłaconych na dzień bilansowy kredytów bankowych w walutach obcych zalicza się do przychodów finansowych – różnice dodatnie, natomiast do kosztów finansowych – różnice ujemne.

W dacie rozpoczęcia leasingu zobowiązania z tytułu leasingu wyceniane są w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe są dyskontowane przy użyciu stopy

procentowej wyliczanej na podstawie aktualnych stawek WIBOR oraz IRS powiększonej o marżę na ryzyko Spółki.

Początkowa wartość zobowiązanie z tytułu leasingu ulega w następnych okresach zmianom na skutek zmniejszenia o spłacony kapitał raty leasingowej oraz korekt wartości bilansowej z tytułu aktualizacji wyceny w związku ze zmianami w opłatach leasingowych lub z tytułu zmiany umowy leasingowej.

Kwoty z tytułu przeszacowania zobowiązania z tytułu leasingu ujmuje się drugostronnie jako korektę prawa od użytkownika składnika aktywów, chyba że wartość bilansowa danego prawa została zredukowana do zera, wówczas korekta ujmowana jest w wyniku finansowym.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są, gdy Spółka ma prawny lub zwyczajowy obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych i jest prawdopodobne, że wypełnienie obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne, zaś jego wielkość można wiarygodnie oszacować. Rezerwy tworzy się w szczególności z tytułu napraw gwarancyjnych, programu menadżerskiego, odpraw emerytalnych, zaległych urlopów oraz niewypłaconych premii. Rezerwy tworzone są również na roszczenia prawne.

Rezerwy tworzy się w wysokości stanowiącej najbardziej właściwy szacunek nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku na koniec okresu sprawozdawczego.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy ujęty w zysku lub stracie obejmuje podatek bieżący oraz podatek odroczony.

Podatek bieżący wyliczany jest zgodnie z aktualnym prawem podatkowym.

Odroczony podatek dochodowy ustala się przy zastosowaniu stawek i przepisów podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać wtedy, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany, a rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę stawki i przepisy podatkowe, które obowiązywały prawnie lub faktycznie na koniec okresu sprawozdawczego.

Rozliczenia międzyokresowe

Na dzień bilansowy koszty przyszłych okresów wycenia się w wartości nominalnej.

Przeliczanie jednostek działających za granicą

Aktywa i zobowiązania jednostki działającej za granicą są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego. Przychody i koszty jednostek działających za granicą są przeliczane według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego. Różnice kursowe powstałe przy przeliczeniu są ujmowane w innych całkowitych dochodach i prezentowane jako „Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą” w kapitałach.

Transakcje wyrażone w walutach obcych inne niż przeliczenie jednostek działających za granicą

Środki pieniężne w walutach obcych ujmuje się na bieżąco, w wartości nominalnej przeliczonej na złote polskie według średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego wpływ lub wydatek, wartość waluty na koniec każdego miesiąca oraz na koniec roku obrotowego wycenia się według kursu średniego NBP na ostatni dzień miesiąca lub roku, dodatnie różnice kursowe zalicza się do przychodów finansowych, natomiast ujemne różnice kursowe do kosztów finansowych.

Należności i zobowiązanie warunkowe

Należności i zobowiązania warunkowe to pozycje, które powstają na skutek zdarzeń przeszłych oraz zdarzeń, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub niewystąpienia jednego lub więcej ilości niepewnych przyszłych zdarzeń, które nie w pełni podlegają kontroli Spółki.

Do należności warunkowych zalicza się głównie otrzymane gwarancje i należności wekslowe.

Do zobowiązań warunkowych zalicza się głównie gwarancje i poręczenia oraz weksle na rzecz osób trzecich, wynikające z umów.

Należności i zobowiązań warunkowych nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, lecz ujawnia się je w informacji dodatkowej.

Przychody

Przychody z umów z klientami ujmowane są tylko wówczas, gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria: strony zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków; istnieje możliwość zidentyfikowania prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane; można zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane; umowa ma treść ekonomiczną oraz jest prawdopodobne otrzymanie wynagrodzenia w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

W momencie zawarcia umowy dokonywana jest ocena dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje się zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta: dobra lub usługi, które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

Dobra lub usługi przyrządzone klientowi są odrębne, jeżeli spełnione są obydwa warunki: klient może odnosić korzyści z dobra lub usługi albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne (dobro lub usługa mogą być odrębne) oraz zobowiązanie do przekazania dobra lub usługi na rzecz klienta można zidentyfikować jako odrębne w stosunku do innych zobowiązań określonych w umowie (dobro lub usługa są odrębne w ramach samej umowy).

Ujmuje się przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełnienia) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrządzonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi. Przekazanie składnika aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tymi składnikami aktywów. Przychody ujmowane są jako kwoty równe cenie transakcyjnej, która została przypisana do tego zobowiązania do wykonania świadczenia.

W przypadku usług budowlanych kontrolę nad dobrem lub usługą przenosi się w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków: klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonania; w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę na tym składniku aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszenia – sprawuje klient; w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik aktywów o alternatywnym zastosowaniu, a jednostce przysługuje egzekwowalne prawo do zapłaty za dotychczasowe wykonanie świadczenia.

Przychody ze sprzedaży usług budowlano-montażowych rozpoznawane są zgodnie z metodą stopnia zaawansowania opartą na nakładach. Umowy o nieznacznej wartości (poniżej 1% wartości kapitału własnego) nieposiadające kart budżetowych, których realizacja nie przekracza 12 miesięcy, nie podlegają wycenie.

Przychody ze sprzedaży usług deweloperskich rozpoznawane są w momencie przekazania na finalnego odbiorcę kontroli, tj. w tym przypadku, wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści wynikających z posiadania nieruchomości. Spółka przyjmuje, iż transfer ten następuje w chwili podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność do nabywanej nieruchomości.

W celu ustalenia ceny transakcyjnej uwzględnia się warunki umowy oraz stosowane zwyczajowe praktyki handlowe. Jest to kwota wynagrodzenia, które przysługuje w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub

usług na rzecz klient, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie może obejmować kwoty stałe, zmienne lub oba te rodzaje kwot. Jeżeli wynagrodzenie obejmuje kwotę zmienną, szacuje się wynagrodzenie zmienne stosując metodę wartości oczekiwanej – tj. sumy iloczynów możliwych kwot wynagrodzenia i odpowiadających im prawdopodobieństw wystąpienia. Kwota wynagrodzenia może zmieniać się w związku z udzielaniem upustów, rabatów, premią za wyniki, nakładaniem kar, prawem zwrotu, indeksacją cen o wskaźnik inflacji i innymi podobnymi czynnikami. Kary umowne naliczane Spółce przez klientów ujmowane są jako pomniejszenie przychodów ze sprzedaży.

Zalicza się do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty oszacowanego wynagrodzenia zmiennego w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w momencie, kiedy ustanie niepewność, co do wysokości wynagrodzenia zmiennego.

Przypisuje się cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które przysługuje w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Koszty

Rachunek kosztów prowadzony jest w układzie rodzajowym oraz w układzie miejsc powstawania kosztów. Za podstawowy układ sprawozdawczy kosztów w sprawozdaniu z zysków lub strat przyjmuje się wariant kalkulacyjny.

Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej prezentuje się metodą pośrednią.

3.3. Wskazanie, że sprawozdania finansowe podlegały przekształceniu w celu zapewnienia porównywalności danych, a zestawienie i objaśnienie różnic, będących wynikiem korekt z tytułu zmian zasad (polityki) rachunkowości lub korekt błędów podstawowych, zostało zamieszczone w dodatkowej notce objaśniającej.

Spółka na dzień 31.12.2019 roku dokonała zmiany prezentacji w zakresie rezerw na zaległe urlopy, niewypłacone premie i wynagrodzenia oraz Programu menadżerskiego.

W Sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2019 roku powyższe rezerwy zostały zaprezentowane w pozycji Krótkoterminowe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych, a nie w pozycji Pozostałe rezerwy krótkoterminowe. Tym samym pierwsza wymieniona pozycja wyniosła 4.692 tys. zł a druga 4.140 tys. zł.

Dla zachowania porównywalności w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2018 roku pozycja Krótkoterminowe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych zwiększyła się o kwotę 4.345 tys. zł. Wskazana kwota odpowiednio zmniejszyła pozycję Pozostałe rezerwy krótkoterminowe.

Powyższe zmiany pozostają bez wpływu na wynik finansowy i kapitał.

3.4. Wskazanie, że sprawozdanie finansowe i porównywalne dane finansowe zawierają dane łączne - jeżeli w skład przedsiębiorstwa emitenta wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

Sprawozdanie finansowe i porównywalne dane finansowe zawierają dane łączne.

Na terenie Polski Spółka nie posiada wyodrębnionych terytorialnie i finansowo oddziałów, filii i zakładów, stanowiąc jednorodne przedsiębiorstwo.

Instal Kraków S.A. posiada organizacyjnie i finansowo wyodrębniony oddział na terenie Republiki Federalnej Niemiec w Moers, którego sporządzone sprawozdanie finansowe jest włączone do sprawozdania finansowego Spółki.

3.5. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez emitenta w dającej się przewidzieć przyszłości, oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenia kontynuowania działalności.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Instal Kraków S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenia kontynuowania działalności.

Skutki pandemii koronawirusa COVID-19 i działań mających na celu przeciwdziałanie jego rozprzestrzenianiu mogą mieć wpływ na działalność Spółki w poszczególnych segmentach operacyjnych. Na dzień sporządzenia sprawozdania stopień tego wpływu jest trudny do oszacowania.

W segmencie deweloperskim Spółka jest zależna od zachowań konsumentów, które najlepiej będzie można rozpoznać po I połowie 2020 r. Po zakończeniu I kw. możliwa będzie próba oceny trendu w perspektywie krótkoterminowej. Aktualnie budowy inwestycji deweloperskich (etap IV i V Osiedla Podgaje) realizowane są bez przestojów, zgodnie z harmonogramem, a generalni wykonawcy nie zgłaszają ani nie sygnalizują przerw w łańcuchu dostaw. Dla tych inwestycji istotne jest w obecnej sytuacji utrzymanie płynności działania organów administracji i instytucji uczestniczących w odbiorach, z uwagi na planowane na rok 2020 uzyskanie pozwoleń na użytkowanie. Spółka na bieżąco monitoruje proces realizacji przedsięwzięć, żeby w razie potrzeby podjąć odpowiednie kroki organizacyjne. Biuro sprzedaży funkcjonuje w normalnym trybie, zostało wyposażone w niezbędne środki ochrony oraz zostały wdrożone odpowiednie zasady organizacji obsługi klientów, zaś pracownicy zostali pouczeni o konieczności przestrzegania zasad higieniczno-sanitarnych zgodnie z zaleceniami Głównego Inspektora Sanitarnego. W ostatnich dniach odczuwalny był spadek zainteresowania oraz odwiedzin w stacjonarnym biurze sprzedaży, co Spółka identyfikuje jako skutek postępowania zgodnie z rządowym zaleceniem ograniczenia aktywności poza domem oraz koncentrowania się przez potencjalnych nabywców na zdrowiu swoim i bliskich oraz opiece nad dziećmi w związku z zawieszeniem działalności szkół i innych placówek opiekuńczo-wychowawczych. Spółka nie ma na dzień sporządzenia sprawozdania podstaw do uznania tej sytuacji za ukształtowany trend długoterminowy. Klienci zachęcani są do kontaktów drogą telefoniczną i mailową.

Na chwilę obecną Spółka nie ma przesłanek, aby sytuację wynikającą z pandemii COVID-19 uznać za mającą mieć znacząco negatywny wpływ w perspektywie długoterminowej na rynek pierwotny nieruchomości, a w konsekwencji na segment deweloperski. Trudno też przewidzieć wszystkie potencjalne skutki obecnej sytuacji, której rozwój może przebiegać zgodnie z różnymi scenariuszami, głównie w zależności od tego czy epidemię uda się opanować i w jakim czasie, czy też nie. Możliwe jest kilkumiesięczne zmniejszenie liczby transakcji, związane z ograniczeniami wynikającymi z epidemii, w tym w przypadku klientów nabywających w celach inwestycyjnych z zamrożenia ruchu turystycznego w Krakowie, oraz z niepewnością potencjalnych nabywców co do sytuacji gospodarczej i własnej sytuacji majątkowej oraz odstąpienia od umów przedwstępnych i deweloperskich. W takiej sytuacji, w ocenie Zarządu, przesunięcie decyzji zakupowych powinno być krótkoterminowe i można będzie spodziewać się większej aktywności w II połowie roku, co pozwoli zrównoważyć wpływ sytuacji na wyniki finansowe w ujęciu rocznym. Na chwilę obecną Spółka nie ma podstaw, aby przyjąć długotrwałe i poważne konsekwencje epidemii dla gospodarki oraz całkowite zatrzymanie popytu w segmencie deweloperskim, które w takiej sytuacji mogłoby wynikać z lęku nabywców przed zaciąganiem kredytów oraz odmowy finansowania ze strony banków lub ze wzrostu podaży i spadku cen na rynku wtórnym w związku z ewentualnym upłynnieniem nieruchomości nabytych w celach inwestycyjnych. W ocenie Zarządu możliwy jest także wzrost zainteresowania i cen na rynku pierwotnym nieruchomości w związku z obniżeniem stóp procentowych (powodującym tańsze kredyty) oraz spadkami na Giełdzie Papierów Wartościowych i inflacją (powodującymi odpływ kapitału z GPW i rezygnację z nieopłacalnych narzędzi bankowych na rzecz inwestycji w nieruchomości).

Rozprzestrzeniająca się epidemia może mieć także wpływ na działalność Spółki w segmencie produkcji budowlano-montażowej oraz w segmencie produkcji przemysłowej. Na dzień sporządzenia sprawozdania sytuacja na budowach jest stabilna, a niezależnie monitorowana na bieżąco, tak aby w razie potrzeby podjąć odpowiednie kroki dotyczące organizacji pracy. Realizacja zleceń przebiega bez przestojów, w trybie nie odbiegającym od normy. Na chwilę obecną inwestorzy oczekują kontynuacji prac. Zarząd nie jest w stanie przewidzieć ich ewentualnych działań w dłuższej perspektywie.

W przypadku rozwoju epidemii Spółka przewiduje możliwość wystąpienia trudności związanych z wydłużeniem łańcucha dostaw, wzrostem cen materiałów, ograniczeniami w dostępności pracowników własnych oraz u podwykonawców oraz zwiększeniem kosztów siły roboczej, ograniczeniami w możliwości przemieszczania się po kraju, transportu i dostępu do placów budów, ewentualnymi przestojami, opóźnieniami w działaniu instytucji uczestniczących w procesie inwestycyjnym, w tym wydłużeniem

terminów urzędowych i terminów uzyskania decyzji administracyjnych. Skutków powyższych okoliczności na dzień sporządzenia raportu nie można oszacować. W ocenie Zarządu taka sytuacja może mieć wpływ na niedotrzymanie końcowych terminów kontraktowych, za które jednak Spółka nie powinna ponosić kontraktowej odpowiedzialności. Zmiany w harmonogramach realizacji będą z kolei skutkować przesunięciem w czasie uzyskania przychodów ze sprzedaży. Rozwój epidemii może również spowodować utrudnienia w pozyskaniu nowych zamówień i budowie ich portfela, z uwagi na spowolnienie zapotrzebowania na produkcję oraz ograniczanie ogłaszanych postępowań przetargowych. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie jest możliwe oszacowanie prawdopodobieństwa takiego scenariusza. W jego skrajnej wersji, której na obecną chwilę nie ma podstaw przyjmować, może dojść do całkowitego przerwania łańcucha dostaw i zatrzymania produkcji oraz niemożności realizacji zobowiązań kontraktowych. W razie rozwoju epidemii jej wpływ na wynik może być negatywny, ale na chwilę obecną niemożliwy do oszacowania.

W segmencie zagranicznym, mając na uwadze znacznie większą liczbę przypadków zdiagnozowania koronawirusa na rynku niemieckim, w ocenie Spółki istnieje możliwość większych utrudnień niż w innych segmentach działalności, związanych z epidemią COVID-19 wynikających z ograniczeń w przemieszczaniu się pomiędzy Polską, a Niemcami, a także braków kadrowych. Na chwilę obecną roboty montażowe prowadzone są bez utrudnień, a łańcuch dostaw pozostaje nieprzerwany. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie przewiduje się na terenie Niemiec ograniczenia swobody poruszania się i wprowadzania ograniczeń w przepływie towarów. Równocześnie trudna do przewidzenia jest reakcja pracowników na zaistniałą sytuację, która może skutkować dodatkowymi brakami kadrowymi.

Na dzień sporządzenia raportu Spółka nie odnotowała w ujęciu całej organizacji zjawiska znacznej ilości zwolnień lekarskich oraz nie ma przesłanek, żeby zakładać wśród pracowników masową absencję chorobową. Sytuacja taka potencjalnie może mieć miejsce w razie odnotowania w Spółce przypadków zachorowań na COVID-19, które spowodują konieczność odsunięcia od pracy kolejnych osób. W takim przypadku spółka będzie dążyć do wdrożenia w najszerszym możliwym zakresie pracy zdalnej, co z uwagi na specyfikę jej działalności jest utrudnione. Na chwilę obecną wdrożone są zalecane przez GIS środki ostrożności, w tym zasady organizacyjne i higieniczno-sanitarne.

O zmianach w ocenie wpływu COVID-19 na działalność oraz wyniki Spółki i ewentualnych szacunkach w tym zakresie w ujęciu jakościowym i ilościowym, Spółka będzie informować w raportach bieżących lub w raporcie za I kw.

Spółka znajduje się w dobrej sytuacji finansowej. Stabilna pozycja finansowa, niskie zadłużenie, posiadanie otwartej linii kredytowej i poziom gotówki pozwalają uznać, że działalność Spółki jest bezpieczna.

3.6. Znaczące osądy i szacunki.

Wycena nieruchomości według wartości godziwej

Spółka wycenia nieruchomości według wartości godziwej. Wycena jest dokonywana przez licencjonowanego rzeczoznawcę. Zmiany na rynku nieruchomości mogą mieć istotny wpływ na wartość godziwą tym same na wyniki finansowe Spółki.

Szczegóły na temat wartości nieruchomości inwestycyjnych przedstawiono w nocie N-8.

Szacunki dotyczące wyceny należności w oparciu o model oczekiwanych strat kredytowych

Spółka dokonuje odpisów na należności w oparciu o odpis indywidualny w przypadku stwierdzenia utraty wartości oraz w oparciu o model oczekiwanych strat kredytowych.

Model oczekiwanych strat dla poszczególnych kategorii wiekowych należności przedstawia się następująco:

Tabela 1. Model oczekiwanych strat dla poszczególnych kategorii wiekowych należności

Lp.	Przedział wiekowania	31-12-2018	31-12-2019
1.	Przeterminowane powyżej 366 dni	79,82%	70,47%
2.	Przeterminowane w przedziale od 181-365 dni	65,52%	49,10%

3.	Przeterminowane w przedziale od 91-180 dni	24,20%	15,30%
4.	Przeterminowane w przedziale od 31-90 dni	6,31%	5,26%
5.	Przeterminowane w przedziale od 1-30 dni	2,19%	0,77%
6.	Nieprzeterminowane	0,17%	0,05%

Szczegóły dotyczące odpisów aktualizujących za 2019 rok przedstawione zostały w nocie N-37 i N-38 Not objaśniających do sprawozdania finansowego.

Wycena długoterminowych kontraktów budowlanych

Znacząca część przychodów Spółki realizowana jest w ramach długoterminowych umów budowlanych. Spółka wycenia kontrakty długoterminowe w oparciu o stopień zaawansowania. Wynik na kontrakcie zależy od założeń budżetowych, odzwierciedlających najlepszą wiedzę na temat możliwego sposobu realizacji kontraktu. Ewentualne zmiany założeń budżetowych, spowodowanych aktualną sytuacją rynkową lub wynikającą bezpośrednio z realizacji umowy, może mieć istotny wpływ na wycenę i tym samym na wyniki finansowe Spółki.

Szczegóły na temat wartości wyceny kontraktów długoterminowych przedstawiono w nocie N-45.

3.7. Istotne rezerwy

Na podstawie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20 lipca 2018 roku, z późn. zm. (dalej: „Ustawa”), w odniesieniu do gruntów pozostających w użytkowaniu wieczystym Spółki, które zostały lub zostaną zabudowane na cele mieszkaniowe w rozumieniu Ustawy, prawo użytkowania wieczystego tych gruntów przekształciło się lub przekształci w prawo własności tych gruntów. Fakt przekształcenia potwierdza właściwy organ w formie zaświadczenia. W przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności Spółka zobowiązana jest do ponoszenia na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłaty przekształceniowej, w wysokości i przez okres czasu wskazany w Ustawie, z uwzględnieniem uprawnienia Spółki jako przedsiębiorcy, o którym mowa w art. 7 ust. 6a Ustawy. Na poczet ewentualnych opłat Spółka utworzyła w 2018 roku rezerwę z tytułu Renty planistycznej. Według stanu na dzień 31.12.2019 roku wysokość rezerwy z tytułu Renty planistycznej wyniosła 2.160 tys. zł, i dotyczyła inwestycji realizowanych przy ul. Sołtysowskiej w Krakowie. Zgodnie z otrzymanymi z Urzędu Miasta Krakowa zawiadomieniami, termin zakończenia postępowania określony został na 31.12.2020 roku.

3.8. Strata podatkowa w oddziale niemieckim

Na dzień bilansowy Spółka ma straty podatkowe w oddziale niemieckim w kwocie 4.799.287,04 zł (1.115.646,25 EUR). Strata ta może być wykorzystana do obniżenia podatku dochodowego dodatnich wyników lat następnych bez ograniczenia czasowego. W roku poprzednim straty podatkowe od których nie utworzono aktywa z tytułu podatku odroczonego nie występowały.

3.9. Zarządzanie kapitałem własnym

Zarządzanie kapitałem własnym Spółki ma na celu zapewnienie stabilności jej działania zarówno w krótko- jak i długoterminowej perspektywie czasu, jak również stały rozwój, a co za tym idzie, maksymalizowanie korzyści dla wszystkich grup interesariuszy Spółki.

Cele te są realizowane poprzez:

- monitorowanie wskaźnika rentowności kapitału własnego Spółki,
- monitorowanie wskaźnika zadłużenia kapitału własnego Spółki.

Informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego

1. Informacje o instrumentach finansowych

1.1. Długoterminowe aktywa finansowe

Na dzień 31.12.2019 roku wartość Inwestycji długoterminowych nie uległa zmianie w porównaniu do stanu na 31.12.2018 roku i wyniosła 4.453 tys. zł. Na pozycję tą składały się udziały w jednostkach podporządkowanych - udziały stanowiące długoterminową lokatę kapitału oraz umożliwiające stworzenie Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. Transakcje z podmiotami powiązanymi w 2019 roku odbywały się na zasadach rynkowych, były to transakcje handlowe w relacji sprzedawca – odbiorca na niewielką skalę. Wartość transakcji pomiędzy podmiotami Grupy przedstawiona została w notach N-48, N-49 i N-50. Struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej przedstawiona została w punkcie 4.1 Sprawozdania Zarządu z działalności Instal Kraków S.A. w 2019 roku.

1.2. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Łączna wartość pozycji Krótkoterminowe aktywa finansowe oraz Środki pieniężne i ich ekwiwalenty odnotowała niewielki wzrost, z wartości 40.567 tys. zł na koniec 2018 roku do 41.256 tys. zł na koniec 2019 roku (szczegółowe rozbięcie w notcie N-39).

1.3. Instrumenty finansowe

1.3.1. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.

Utrzymywanie instrumentów finansowych w postaci lokat bankowych wynika z konieczności racjonalnego inwestowania posiadanych nadwyżek finansowych oraz długich cykli i dużej kapitałochłonności działalności deweloperskiej. Spółka posiada również zobowiązania wynikające z typowego charakteru działalności. Zarządzanie zobowiązaniami ogranicza się do ich monitorowania, analizowania i dopasowywania płynności Spółki do terminowego ich regulowania. Inwestycje w instrumenty pochodne dokonywane są w celu ograniczenia ryzyka walutowego.

Głównymi rodzajami ryzyka wynikającego z posiadanych instrumentów finansowych są: ryzyko płynności, ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe.

a) Ryzyko płynności

Spółka częściowo finansuje bieżącą działalność w ramach posiadanego kredytu w rachunku bieżącym z limitem 30 mln zł, oraz posiadanego przez oddział niemiecki krótkoterminowego kredytu obrotowego z limitem 3 mln EUR. Według stanu na dzień 31.12.2019 roku łączne zadłużenie kredytowe Spółki wyniosło 6.924 tys. zł.

Z kredytami w przypadku konieczności ich zaciągnięcia wiąże się konieczność ustanowienia zabezpieczeń. Przy rosnącym zadłużeniu kredytowym opartym o zabezpieczenia rzeczowe może nastąpić bariera w postaci majątku, który może być postawiony w tym celu do dyspozycji banków, co może utrudniać uzyskanie nowego finansowania.

b) Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko zmiany rynkowych stóp procentowych związane jest ze zobowiązaniami kredytowymi oraz dokonywanymi lokatami, ewentualna zmiana stóp procentowych może przekładać się również na popyt na sprzedawane przez Spółkę mieszkania, jako że są one finansowane przez nabywców również z kredytów bankowych.

Ryzyko stopy procentowej związane z zaciągniętymi przez Spółkę kredytami nie jest ryzykiem istotnym. Zobowiązania z tytułu kredytów wg stanu na dzień 31.12.2019 roku stanowiły niewielki (7,8%) udział w pozycjach zobowiązania długo i krótkoterminowe. Lokaty środków pieniężnych dotyczą również krótkiego okresu, przez co nie istnieje istotne ryzyko niekorzystnego wpływu zmiany oprocentowania na sytuację Spółki.

Spółka przewiduje, że do końca 2020 roku wahania stopy procentowej nie będą wyższe niż + 1 punkt procentowy. W przypadku wzrostu stopy procentowej o 1 punkt procentowy przewidywany wzrost kosztu finansowania wyniesie 10 tys. zł / każdy 1 mln zł zadłużenia kredytowego / rok.

c) Ryzyko walutowe

W Spółce występuje ryzyko walutowe, jednak w związku ze zmniejszeniem przez Spółkę liczby i skali realizacji kontraktów budowlanych współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej, zawartych z Zamawiającymi w walucie EUR, ryzyko walutowe w 2019 roku, podobnie jak w 2018 roku, utrzymywało się na dość niskim poziomie.

Spółka prowadzi działalność na rynku niemieckim. Na potrzeby tej działalności ma uruchomiony kredyt w walucie EUR. Ponieważ wpływy ze świadczonych usług na rynku niemieckim Spółka otrzymuje w walucie EUR, a także wydatki w większości ponosi na tym rynku w walucie EUR, wpływy i wydatki są bilansowane i ryzyko netto jest zabezpieczane.

Spółka posiada również należności w EUR od oddziału niemieckiego. Spółka dokonując hedgingu naturalnego przeznacza pozyskaną walutę na wydatki związane z zakupem (gdzie zapłatą jest EUR) urządzeń na potrzeby realizowanych w kraju kontraktów (gdzie walutą rozliczenia jest PLN).

Ryzyko kursowe dotyczy również przeliczenia wysokości osiągniętych przychodów i wysokości zysku z działalności na rynku niemieckim do bilansu Spółki.

Prognozowany na 2020 rok bilans wpływów i wydatków w walutach obcych wskazuje na niewielką przewagę przychodów nad wydatkami EUR. Spółka stosuje politykę selektywnego ubezpieczania ryzyka, wynikającą z niepewności w zakresie zmian budżetów, robót dodatkowych, nowych kontraktów i możliwych do uzyskania zabezpieczeń w określonych terminach i kwotach. Przewidywana maksymalna zmiana wyniku przy założeniu odchyłki od kursu z końca roku w wysokości +/- 20 groszy mogłaby wynieść do 682 tys. złotych.

d) Ryzyko kredytowe

Prowadzona działalność obciążona jest ryzykiem nieotrzymania lub nieterminowego otrzymania wpływów finansowych. W zakresie dotychczasowej działalności Spółka posiada długoletnie doświadczenie i potrafi stosunkowo dobrze przewidzieć prognozowane przepływy w tym obszarze, a także wdrożyła zasady dotyczące np. umów z podwykonawcami ograniczające to ryzyko.

Ryzyko kondycji finansowej Zleceniodawców jest związane bezpośrednio z niebezpieczeństwem, jakie niesie ze sobą pojawienie się problemów z płynnością finansową u Inwestorów zlecających prace Spółce. Ponieważ w dalszym ciągu utrzymuje się, a nawet narasta w branży budowlanej tendencja, że Inwestorzy wymagają od Wykonawców posiadania potencjału finansowego umożliwiającego udźwignięcie przez Wykonawców krótkoterminowego finansowania realizowanych dla Inwestora zadań, zdarzają się sytuacje, że zaangażowanie finansowe Spółki u jednego Inwestora wynosi nawet kilkanaście milionów złotych. W sytuacji gdyby Inwestor okazał się niewypłacalny Spółka byłaby narażona na znaczne straty finansowe. W celu ograniczenia tego ryzyka Spółka korzysta z usług firm wyspecjalizowanych w pozyskiwaniu informacji gospodarczych, co umożliwia często jeszcze na etapie przygotowywania oferty rezygnację z nawiązania współpracy z potencjalnym Inwestorem o niepewnej kondycji finansowej.

1.3.2. Prezentacja danych dotyczących instrumentów finansowych.

Podział instrumentów finansowych w zależności od rodzaju wyceny oraz według kategorii zaprezentowany został w notach N-39 i N-40.

Instal Kraków S.A. w 2019 roku nie dokonywał transakcji na instrumentach pochodnych, i na dzień bilansowy nie posiadał instrumentów pochodnych.

1.4. Dane o pozycjach pozabilansowych.

Zobowiązania i należności pozabilansowe zaprezentowane zostały w notach N-46 i N-47.

Na zobowiązania warunkowe składają się udzielone gwarancje. Udzielone gwarancje nie dotyczą jednostek powiązanych emitenta. Zobowiązania warunkowe zostały opisane w punkcie 9.1 Sprawozdania Zarządu z działalności Instal Kraków S.A. w 2019 roku.

Gwarancje wystawiane są przez banki oraz towarzystwa ubezpieczeniowe na podstawie zawartych umów ramowych, a w przypadku gwarancji o dłuższych okresach obowiązywania (powyżej 7 lat) na zasadzie osobnej umowy. Dodatkowe informacje na temat umów, na podstawie których banki oraz towarzystwa

ubezpieczeniowe wystawiają gwarancje zawarte są w sprawozdaniu Zarządu z działalności Instal Kraków S.A.

Na należności pozabilansowe składają się udzielone przez kontrahentów gwarancje i poręczenia, które stanowią zabezpieczenie należytego wykonania umowy, usunięcia wad i usterek oraz zwrotu zaliczki.

2. Dane dotyczące zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Na dzień 31.12.2019 roku Spółka nie posiadała żadnych zobowiązań wobec budżetu państwa i jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

3. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w danym okresie lub przewidzianej do zaniechania w następnym okresie.

Zarówno w danym okresie sprawozdawczym, jak również w następnym okresie sprawozdawczym Spółka nie przewiduje zaniechania żadnego z prowadzonych obecnie rodzajów działalności gospodarczej.

4. Poniesione nakłady inwestycyjne oraz planowane w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego nakłady inwestycyjne, w tym na niefinansowe aktywa trwałe.

Łączna suma poniesionych przez Instal Kraków S.A. nakładów inwestycyjnych na środki trwałe, wartości niematerialne i nieruchomości inwestycyjne wyniosła w 2019 roku 10.875 tys. zł.

Emitent posiada Zintegrowany System Zarządzania Jakością, Środowiskiem i BHP.

W ciągu najbliższych 12 miesięcy planowane nakłady inwestycyjne na środki trwałe będą kształtowały się na poziomie ok. 0,5 – 1,7 mln zł.

5. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby.

Spółka nie poniosła w 2019 roku kosztów wytworzenia środków trwałych na własne potrzeby.

6. Informacje o transakcjach emitenta z podmiotami powiązanymi, dotyczących przeniesienia praw i zobowiązań.

Transakcje z podmiotami powiązanymi w 2019 roku odbywały się na zasadach rynkowych. Były to transakcje handlowe w relacji sprzedawca – odbiorca na niewielką skalę.

7. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.

W 2019 roku Spółka nie prowadziła wspólnych przedsięwzięć.

8. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.

Przeciętne zatrudnienie w Spółce emitenta za 2019 rok kształtowało się następująco:

Tabela 2. Przeciętne zatrudnienie

Wyszczególnienie	2018 rok	2019 rok
Pracownicy fizyczni – kraj	130	118
Pracownicy umysłowi – kraj	138	141
Eksport	222	199
RAZEM	490	458

9. Program Menadżerski.

W celu stworzenia w Instal Kraków S.A. mechanizmów motywujących Członków Zarządu do działań zapewniających zarówno długoterminowy wzrost wartości Spółki jak również stabilny wzrost zysku netto, oraz mając na uwadze potrzebę stabilizacji kadry menedżerskiej, jak również wynagrodzenie dotychczasowego wkładu członków Zarządu w rozwój Spółki oraz osiągniętych przez Spółkę wyników finansowych, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. na Walnym Zgromadzeniu w dniu 23.06.2006 roku Uchwałą numer 26/06/2006 uchwaliło na lata 2006 – 2008 Program Menadżerski, natomiast Uchwałą numer 24/05/2009 a następnie Uchwałą 22/05/2012, 23/05/2015 i 24/5/2018 wydłużyło okres jego realizacji do końca 2020 roku. Program Menadżerski premiuje Zarząd w przypadku gdy Grupa Kapitałowa osiągnie skonsolidowany zysk netto na poziomie co najmniej 2,5 mln zł. W 2019 roku w rachunku zysków i strat ujęto odpis na program menadżerski w wysokości 2.501 tys. zł. Szczegóły Programu zostały opublikowane w raporcie bieżącym nr 21/2006 z dnia 23.06.2006 roku zawierającym Uchwały podjęte na Walnym Zgromadzeniu Instal Kraków S.A.

10. Wartość wypłaconych lub należnych wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych osób zarządzających i nadzorujących.

Tabela 3. Wartość wynagrodzeń (dane w tys. zł)

Imię i nazwisko	Z tytułu wynagrodzeń	Z tytułu udziału w programie motywacyjnym	Wynagrodzenie łącznie
Zarząd	2.114	3.210(*)	5.324
Rada Nadzorcza	301	-	301

(*) na dzień 31.12.2019 roku wypłacona została kwota 2.568 tys. zł, natomiast należna kwota 642 tys. zł wypłacona została w styczniu 2020 roku.

11. Informacje o wartości niespłaconych zaliczek, kredytów, pożyczek, gwarancji, poręczeń lub innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz emitenta, jednostek od niego zależnych, współzależnych i z nim stowarzyszonych osobom zarządzającym i nadzorującym, odrębnie dla osób zarządzających i nadzorujących oraz oddzielnie ich współmałżonkom, krewnym i powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym oraz innym osobom, z którymi są one powiązane osobiście.

W 2019 roku Instal Kraków S.A. jak i podmioty od niego zależne nie udzieliły żadnych pożyczek ani poręczeń osobom zarządzającym lub nadzorującym, ich współmałżonkom, krewnym i powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym oraz innym osobom, z którymi są one powiązane osobiście.

12. Informacje o znaczących zdarzeniach, dotyczących lat ubiegłych, ujętych w sprawozdaniu finansowym za bieżący okres.

W sprawozdaniu finansowym za 2019 rok nie ujęto żadnych zdarzeń dotyczących lat ubiegłych.

13. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

Po dniu bilansowym nie wystąpiły znaczące zdarzenia, które miałyby wpływ na sprawozdanie finansowe za 2019 rok.

14. Informacje o relacjach między prawnym poprzednikiem a emitentem oraz o sposobie i zakresie przejęcia aktywów i pasywów.

Instal Kraków S.A. działa jako spółka akcyjna posiadająca osobowość prawną zgodnie z prawem polskim. Firma powstała w wyniku przekształcenia Instal Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Uchwałą

nr 8/98 o przekształceniu Spółki Instal Kraków Sp. z o.o. w Spółkę Instal Kraków S.A. podjęło Zgromadzenie Wspólników w dniu 30 maja 1998 roku.

Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieście w Krakowie Wydział VI Gospodarczy Rejestrowy w dniu 31 lipca 1998 roku zarejestrował przekształcenie Spółki, wykreślił z rejestru handlowego spółkę Instal Kraków Sp. z o.o. oraz wpisał spółkę Instal Kraków Spółka Akcyjna do rejestru handlowego w dziale B pod numerem H/B 8051. Dnia 10.09.2001 roku Spółka wpisana została przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy KRS do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000042496.

15. Sprawozdanie finansowe i porównywalne dane finansowe, przynajmniej w odniesieniu do podstawowych pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, skorygowane odpowiednim wskaźnikiem inflacji, z podaniem źródła wskaźnika oraz metody jego wykorzystania, z przyjęciem okresu ostatniego sprawozdania finansowego jako okresu bazowego - jeżeli skumulowana średnioroczna stopa inflacji z okresu ostatnich trzech lat działalności emitenta osiągnęła lub przekroczyła wartość 100%.

Trzy ostatnie lata działalności Instal Kraków S.A. przypadają na okres charakteryzujący się wskaźnikiem inflacji poniżej 10% w skali roku. Z tego względu korekta sprawozdań finansowych za lata poprzednie w stosunku do stanu bazowego (31.12.2019 roku) w zakresie czynnika inflacyjnego w sposób mało istotny wpływa na obraz Spółki.

16. Dokonane korekty błędów podstawowych, ich przyczyny, tytuły oraz wpływ wywołanych tym skutków finansowych na sytuację majątkową i finansową, płynność oraz wynik finansowy i rentowność.

Nie dokonano korekt błędów podstawowych.

17. W przypadku występowania niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności i stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane. Informacja powinna zawierać również opis podejmowanych, bądź planowanych przez Spółkę działań mających na celu eliminację niepewności.

Instal Kraków S.A. deklaruje pewność, co do możliwości kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

18. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek, oraz wskazanie dnia połączenia i zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów).

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie miało miejsca połączenie z innymi spółkami.

19. W przypadku niestosowania w sprawozdaniu finansowym do wyceny udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych - metody praw własności - należy przedstawić skutki, jakie spowodowałyby jej zastosowanie, oraz wpływ na wynik finansowy.

Spółka sporządza sprawozdanie skonsolidowane za rok obrotowy 2019 metodą pełną.

20. Informacje dotyczące ograniczeń w prawie własności.

Na dzień bilansowy Instal Kraków S.A. posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone majątkiem Spółki:

1. Umowa limitu kredytowego wielocelowego z PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, w wysokości łącznej 40 mln zł (z sublimitem do 30 mln zł na kredyt w rachunku bieżącym).

Zabezpieczenie:

- a. hipoteka kaucyjna do kwoty 3 mln zł ustanowiona na prawie do wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Krakowie, obejmującej działki nr 11/3; 11/2; 12/21; 77/14 o łącznej

powierzchni 3,6459 ha oraz prawie własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość i urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności, opisanych księgą wieczystą o numerze KR1P/00232736/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

- b. hipoteka umowna do kwoty 8.023.200 złotych ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie, obręb 27, jedn. ew. Kraków Podgórze oraz budynkach i urządzeniach znajdujących się na tej nieruchomości, a będących odrębnym od gruntu przedmiotem własności, którą stanowią działki ewidencyjne o nr 12/22, 77/13, 77/15, 77/16 o łącznej powierzchni 0.9480 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/0082697/5.
- c. Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budynków i budowli zlokalizowanych na nieruchomościach objętych hipoteką wskazaną w punktach a) i b).

2. Umowa ramowa o udzielenie gwarancji zawarta z PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, z limitem na gwarancje w wysokości 65 mln zł.

Zabezpieczenie: Hipoteka kaucyjna do kwoty łącznie 37.000.000 zł, z podziałem na:

- a. hipoteka kaucyjna do kwoty 25.000.000 zł, ustanowiona w drugiej kolejności (po obciążeniu ustanowionym na rzecz PKO BP S.A. z tytułu Umowy o kredyt odnawialny w rachunku bieżącym), na prawie wieczystego użytkowania gruntów położonych w Krakowie przy ul. Konstantego Brandla, o łącznej powierzchni 3,6459 ha oraz budynkach i urządzeniach położonych na tych gruntach, stanowiących odrębną własność, objętych księgą wieczystą o numerze KR1P/00232736/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- b. hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 7.000.000 zł ustanowiona na:
 - przysługującym Zleceniodawcy prawie użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość położonej w Krakowie przy ul. Mierzeja Wiśłana 6 dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr KR1P/00204231/3,
 - przysługującym Zleceniodawcy prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Mierzeja Wiśłana 6 dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr KR1P/00204230/6,wraz z przelewem wierzytelności z umowy ubezpieczenia budynków i budowli zlokalizowanych na przedmiotowych nieruchomościach.
- c. hipoteka umowna do kwoty 5.000.000 PLN - ustanowiona w trzeciej kolejności (po obciążeniach ustanowionych na rzecz PKO BP SA) - na prawie wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Krakowie, obejmującej działki nr 11/3; 11/2; 12/21; 77/14 o łącznej powierzchni 3,6459 ha oraz prawie własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość i urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr KR1P/00232736/8.

21. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. podjęło w dniu 22.06.2019 roku Uchwałę wypłaty dywidendy z zysku Spółki za 2018 rok w ten sposób, że na dywidendę przeznaczona została kwota łączna 12.385.350 zł, co daje 1,70 zł na jedną akcję (zarówno zwykłą jak i uprzywilejowaną). Dzień prawa do dywidendy ustalony został na 27.08.2019 roku. Dzień wypłaty dywidendy ustalony został na 10.09.2019 roku.

22. Informacje dotyczące segmentów działalności.

MSSF 8 Segmenty operacyjne opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w dniu 30.11.2006 roku zastąpił MSR 14 Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności i powinien być stosowany do sporządzania rocznych sprawozdań finansowych rozpoczynających się od dnia 01.01.2009 roku.

Zarząd Spółki zgodnie z wymogami MSSF 8 dokonał identyfikacji segmentów operacyjnych w oparciu o wewnętrzne raporty dotyczące tych elementów spółki, które są regularnie weryfikowane przez osoby decydujące o przydzieleniu zasobów do danego segmentu i oceniające jego wyniki finansowe.

Działalność Spółki klasyfikowana jest głównie według kryterium branżowego. Zgodnie z przeprowadzoną na dzień bilansowy identyfikacją Spółka posiada pięć segmentów sprawozdawczych:

- Segment budowlano-montażowy jest segmentem działalności skierowanej przez Spółkę głównie do klientów instytucjonalnych oraz biznesowych (jednostek samorządowych, przedsiębiorstw państwowych i prywatnych), polegającej na świadczeniu usług budowlano-montażowych i projektowych, przede wszystkim w systemie generalnego wykonawstwa, a w niektórych przypadkach, jako podwykonawca. Główne zlecenia realizowane są w sektorze energetycznym, gospodarki wodno-ściekowej, budownictwa ogólnego oraz specjalistycznych instalacji technologicznych. Spółka realizuje kompleksowe wykonawstwo przedsięwzięć w zakresie technologii i instalacji dla uzdatniania wody przemysłowej i komunalnej, oczyszczania ścieków oraz kanalizacji, instalacji przemysłowych dla sektora energetycznego, instalacji dla ciepłownictwa i ogrzewnictwa, instalacji oczyszczania spalin, instalacji paliwowych oraz wiele innych rodzajów instalacji przemysłowych. Większość przychodów w tym segmencie, na rynku krajowym, Spółka osiąga z tytułu realizowanych zamówień publicznych.
- W Segmencie deweloperskim, Spółka realizuje projekty głównie z własnych środków finansowych, unikając w ten sposób obciążania nieruchomości, na których realizowana jest dana inwestycja, prawami rzeczowymi osób trzecich. Oferta Spółki dotyczy wyłącznie rynku krakowskiego i obejmuje sprzedaż mieszkań i lokali niemieszkalnych (miejsc postojowe, garaże, komórki lokatorskie i lokale usługowe) w ramach zrealizowanych projektów deweloperskich, których przedmiotem są osiedla mieszkaniowe oraz zarządzanie i wynajem lub dzierżawę posiadanych nieruchomości.
- Segment zagraniczny – Spółka realizuje wyłącznie jako podwykonawca innych podmiotów, działając poprzez samodzielny oddział z siedzibą w Moers. Wykorzystując swoje wieloletnie doświadczenie, Spółka oferuje usługi w robotach montażowych i remontowych, w zakresie urządzeń i instalacji technologicznych w elektrowniach i zakładach przemysłowych, instalacji klimatyzacji i wentylacji, instalacji ogrzewania i sanitarnych, centrali ciepłych, instalacji gazów technicznych, montażu i prefabrykacji konstrukcji stalowych, prac spawalniczych oraz usług mechanicznej obróbki odlewów żeliwnych.
- Segment produkcji ciężkiej jest segmentem działalności Spółki polegającej na wytwarzaniu (z wykorzystaniem różnego rodzaju materiałów, począwszy od zwykłych stali węglowych poprzez stale stopowe nierdzewne, kwasoodporne, żaroodporne, do tworzyw sztucznych) konstrukcji dla budownictwa przemysłowego, obejmującej wykonawstwo urządzeń i prefabrykatów do wymiennikowni, kotłowni, stacji uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, instalacji wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, odpylających, hydroforowni i przepompowni, instalacji odsiarczania i odazotowania spalin, instalacji technologicznych sanitarnych, konstrukcji stalowych oraz elementów instalacji według indywidualnych projektów dostarczanych przez zamawiających. Zakłady produkcyjne, jako dostawcy, wspierają jednocześnie swoimi produktami działalność budowlano-montażową Spółki. Spółka ma własne laboratorium, posiadające uznanie Urzędu Dozoru Technicznego, stanowiące potwierdzenie spełnienia wymagań normy PN-EN ISO/IEC 17025, w którym wykonywane są badania niszczące i nieniszczące złączy spawanych oraz materiałów hutniczych. Personel wykonujący powyższe badania posiada wieloletnie doświadczenie, potwierdzone certyfikatami kompetencji w stopniu 2, wg normy EN ISO 9712.
- Segment pozostałej działalności – stanowią usługi, realizowane przez funkcjonujący w Spółce Zakład Sprzętu i Transportu, Zakład Techniczno-Eksploatacyjny oraz Dział Zapewnienia Jakości i Spawalnictwa. Usługi świadczone przez jednostki z tego segmentu skierowane są zarówno do klientów instytucjonalnych, jak i indywidualnych. W tym obszarze, Spółka prowadzi między innymi, na terenie własnych zakładów produkcyjnych, badania złączy spawanych oraz działalność szkoleniową, organizując kursy spawalnictwa oraz egzaminy spawaczy, pozwalające zdobyć wiedzę teoretyczną i praktyczną oraz umiejętności manualne, zdać egzamin i uzyskać uprawnienia, kwalifikujące spawaczy do wykonywania połączeń spawanych na terenie Unii Europejskiej, a także świadczy usługi wynajmu środków sprzętowo-transportowych.

Zasady rachunkowości zastosowane w segmentach są zgodne z zasadami rachunkowości zaprezentowanymi we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

Informacje dotyczące przychodów i wyników oraz aktywów i pasywów segmentów sprawozdawczych.

22.1. Przychody i wyniki segmentów branżowych

Tabela 4. Przychody i wyniki segmentów branżowych w 2019 roku (dane w tys. zł)

Okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	98 567	125 337	47 953	9 937	1 731	283 525
Sprzedaż na zewnątrz	98 567	125 337	47 953	6 259	1 158	279 274
Sprzedaż między segmentami	0	0	0	3 677	574	4 251
Zysk ze sprzedaży	278	33 006	-376	-499	-541	31 868
Przychód z odsetek	5	0	0	1	927	933
Koszty odsetek	53	101	73	85	60	372
Zysk brutto	726	32 725	-6 220	-460	328	27 099
Amortyzacja	308	214	767	365	417	2 071

Tabela 5. Przychody i wyniki segmentów branżowych w 2018 roku (dane w tys. zł)

Okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	118 210	121 516	47 704	11 890	2 401	301 721
Sprzedaż na zewnątrz	118 210	121 516	47 704	8 599	1 762	297 791
Sprzedaż między segmentami	0	0	0	3 291	639	3 930
Zysk ze sprzedaży	908	31 137	1 281	-538	-1 784	31 004
Przychód z odsetek	812	0	75	1	1 137	2 025
Koszty odsetek	0	0	55	0	1	56
Zysk brutto	3 454	30 486	1 228	-460	-623	34 085
Amortyzacja	92	50	135	313	416	1 006

Instal Kraków S.A. w 2019 roku realizował sprzedaż dla wielu inwestorów, dla żadnego z nich wartość sprzedaży nie przekroczyła 10% wartości sprzedaży ogółem.

22.2. Aktywa i pasywa segmentów sprawozdawczych

Tabela 6. Aktywa i pasywa segmentów sprawozdawczych w 2019 roku (dane w tys. zł)

Okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Aktywa ogółem	57 267	219 507	11 420	9 440	26 498	324 132
Pasywa ogółem	57 267	219 507	11 420	9 440	26 498	324 132
Zobowiązania	34 278	13 694	9 764	3 732	10 343	71 811
Pozostałe pasywa	22 989	205 813	1 656	5 708	16 155	252 321
Nakłady w środki trwałe	0	0	104	0	1 127	1 034
Niepieniężne koszty, inne niż amortyzacja	2 511	692	298	472	3 401	7 374

Tabela 7. Aktywa i pasywa segmentów sprawozdawczych w 2018 roku (dane w tys. zł)

Okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Aktywa ogółem	36 060	212 704	15 744	6 794	22 862	294 164
Pasywa ogółem	36 060	212 704	15 744	6 794	22 862	294 164
Zobowiązania	18 196	17 557	8 179	425	6 752	51 109
Pozostałe pasywa	17 864	195 147	7 565	6 369	16 110	243 055
Nakłady w środki trwałe	65	14	53	48	309	489
Niepieniężne koszty, inne niż amortyzacja	5 694	556	212	687	4 275	11 424

23. Rodzaj oraz kwoty pozycji wpływających na aktywa, pasywa, kapitał, wynik finansowy netto, lub przepływy środków pieniężnych, które są niezwykle ze względu na ich rodzaj, wielkość lub wywierany wpływ.

W dniu 19 września 2019 roku Sąd Okręgowy Landgericht Darmstadt (Niemcy) wydał wyrok oddalający pozew Spółki przeciwko kontrahentowi – Lüftungsanlagen- und Gebäudetechnik LAG GmbH o zapłatę należności za wykonane prace (informacja przekazana raportem RB24/2019) wskutek czego Zarząd, po przeanalizowaniu uzasadnienia przedmiotowego wyroku oraz stanowiska pełnomocnika, który reprezentował Spółkę w sprawie, podjął decyzję o utworzeniu, ze skutkiem na dzień 30.09.2019 roku, odpisu aktualizującego należności od LAG GmbH do wysokości 1.595.306,54 EUR, co miało bezpośredni wpływ na wynik Spółki (informacja przekazana raportem RB27/2019).

24. Rodzaj oraz kwoty zmian wartości szacunkowych kwot, które były podawane w poprzednich okresach śródrocznych bieżącego roku obrotowego lub zmiany wartości szacunkowych podawanych w poprzednich latach obrotowych, jeśli wywierają one istotny wpływ na roczne sprawozdanie finansowe.

Podawane w poprzednich okresach sprawozdawczych zarówno śródrocznych jak i rocznych wartości szacunkowych kwot nie uległy istotnym zmianom które mogłyby mieć istotny wpływ na bieżący rok obrotowy.

25. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

Instal Kraków S.A. nie dokonywał w prezentowanym okresie emisji wykupu ani spłaty dłużnych lub kapitałowych papierów wartościowych.

26. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek zależnych i inwestycji długoterminowych, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

W okresie objętym niniejszym raportem nie miały miejsca zmiany w strukturze emitenta.

27. Tabela ruchu inwestycji w nieruchomości.

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych przeprowadził zespół biegłych rzeczoznawców sporządzając operat szacunkowy wartości godziwej.

Wartość godziwa nieruchomości ustalana została w oparciu o aktualne, rynkowe ceny podobnych nieruchomości o zbliżonej lokalizacji oraz kondycji. Wszelkie zyski lub straty będące wynikiem zmiany wartości godziwej nieruchomości odniesione są w rachunku zysków i strat. Dane dotyczące ruchu inwestycji w nieruchomości znajdują się w nocie N-8 Not objaśniających do sprawozdania finansowego.

28. Informacje dotyczące odpisów aktualizujących.

Wartość odpisów aktualizujących za 2019 rok przedstawione zostały w nocie N-37 i N-38 Not objaśniających do sprawozdania finansowego.

Spółka w okresach bilansowych dokonuje aktualizacji wartości zapasów biorąc pod uwagę bieżącą cenę rynkową analogicznych towarów dostępnych na rynku z uwzględnieniem jakości posiadanych zapasów oraz oceny oczekiwanych strat kredytowych oceniając nieściągalność należności nieprzeterminowanych i przeterminowanych. Analizy należności dokonuje się na bazie 5 letniego okresu historycznego w przedziałach kwartalnych raz na 2 lata, z zastrzeżeniem, że analiza za 2019 rok została zrobiona na bazie 4 letniego okresu historycznego.

29. Informacja o firmie audytorskiej uprawnionej do badania sprawozdań finansowych.

W dniu 25.04.2018 roku Rada Nadzorcza Instal Kraków S.A. dokonała wyboru firmy audytorskiej uprawnionej do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych, spółki PRO AUDIT Kancelaria Biegłych Rewidentów Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. E. Wasilewskiego 20, wpisana na listę firm audytorskich pod numerem ewidencyjnym 2696 (raport bieżący 12/2018).

Z wybraną firmą audytorską w dniu 08.05.2018 roku została zawarta umowa obejmująca dwuletni okres trwania zlecenia badania, to jest przegląd jednostkowego półrocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz przegląd skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Grupy za pierwsze półrocze 2018 i 2019 roku, a także badanie jednostkowego rocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz badanie skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy za 2018 i 2019 rok.

Wysokość ustalonego wynagrodzenia z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za pierwsze półrocze 2019 roku wyniosła 17 tys. zł netto (17 tys. zł netto za pierwsze półrocze 2018 roku, przegląd dokonywany był przez PRO AUDIT Kancelaria Biegłych Rewidentów Spółka z o.o.), natomiast z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za 2019 rok wynosi 37 tys. zł netto (37 tys. zł netto za 2018

rok, badanie dokonywane było przez PRO AUDIT Kancelaria Biegłych Rewidentów Spółka z o.o.). Spółka nie jest związana z PRO AUDIT Kancelaria Biegłych Rewidentów Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie żadnymi innymi umowami.

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Renata Motyka	Główny Księgowy	
---------------	-----------------	--

Podpisy Członków Zarządu

Piotr Juszczak	Prezes Zarządu	
Małgorzata Koziół	Członek Zarządu	
Rafał Markiewicz	Członek Zarządu	
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	