

## **Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2012 rok**

**1. Nazwa (firma) i siedziba, wskazanie właściwego sądu rejestrowego i numeru rejestru oraz podstawowy przedmiot działalności emitenta według PKD, wskazanie branży według klasyfikacji przyjętej przez dany rynek oraz podstawowe segmenty działalności emitenta.**

### **1.1. Nazwa (firma) i siedziba**

Spółka działa po firmą Instal Kraków Spółka Akcyjna 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:

1. Budownictwo (sekcja F):
  - a) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków – PKD 41
  - b) roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej – PKD 42
  - c) roboty związane z budową dróg kołowych i szynowych – PKD 42.1
  - d) roboty związane z budową rurociągów, linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych – PKD 42.2
  - e) roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej – PKD 42.9
  - f) roboty budowlane specjalistyczne – PKD 43
  - g) rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę – PKD 43.1
  - h) wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych – PKD 43.2
  - i) wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych – PKD 43.3
  - j) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane – PKD 43.9
2. Działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne – PKD 71.1
3. Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania – PKD 74.10Z
4. Badania i analizy techniczne – PKD 71.2
5. Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości – PKD 68
6. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10Z
7. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – PKD 68.20Z

8. Działalność związana z obsługą nieruchomości wykonywana na zlecenie – PKD 68.3
9. Produkcja wyrobów z tworzyw sztucznych – PKD 22.2
10. Produkcja ceramicznych materiałów budowlanych – PKD 23.3
11. Produkcja wyrobów z betonu, cementu i gipsu – PKD 23.6
12. Produkcja metalowych wyrobów gotowych z wyłączeniem maszyn i urządzeń – PKD 25
13. Produkcja metalowych elementów konstrukcyjnych – PKD 25.1
14. Produkcja zbiorników, cystern i pojemników metalowych – PKD 25.2
15. Produkcja wytwornic pary z wyłączeniem kotłów do centralnego ogrzewania gorącą wodą – PKD 25.3
16. Kucie, prasowanie, wyłaczanie i walcowanie metali; metalurgia proszków – PKD 25.50Z
17. Obróbka metali i nakładanie powłok na metale; obróbka mechaniczna elementów metalowych – PKD 25.6
18. Produkcja pozostałych gotowych wyrobów metalowych – PKD 25.9
19. Produkcja przemysłowych urządzeń chłodniczych i wentylacyjnych – PKD 28.25Z
20. Naprawa, konserwacja i instalowanie maszyn i urządzeń – PKD 33
21. Instalowanie maszyn przemysłowych, sprzętu i wyposażenia – PKD 33.20Z
22. Handel hurtowy i detaliczny pojazdami samochodowymi, naprawa pojazdów samochodowych – PKD 45
23. Handel hurtowy z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi – PKD 46
24. Sprzedaż hurtowa maszyn, urządzeń i dodatkowego wyposażenia – PKD 46.6
25. Pozostała wyspecjalizowana sprzedaż hurtowa – PKD 46.7
26. Transport lądowy oraz transport rurociągowy – PKD 49
27. Transport drogowy towarów oraz działalność usługowa związana z przeprowadzkami – PKD 49.4
28. Magazynowanie i działalność usługowa wspomagająca transport – PKD 52
29. Zakwaterowanie – PKD 55
30. Działalność związana z wyżywieniem – PKD 56
31. Wynajem i dzierżawa pojazdów samochodowych z wyłączeniem motocykli – PKD 77.1
32. Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych – PKD 77.3
33. Działalność związana z zatrudnieniem – PKD 78
34. Działalność związana z administracyjną obsługą biura, włączając działalność wspomagającą – PKD 82.1.

### ***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, produkcja elementów instalacji i konstrukcji stalowych.

### ***2. Wskazanie czasu trwania emitenta, jeżeli jest oznaczony.***

Czas trwania Spółki zgodnie z § 6 Statutu jest nieograniczony.

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

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 01.01.2012 roku do 31.12.2012 roku, natomiast porównywalne dane finansowe prezentowane w sprawozdaniu obejmują okres od 01.01.2011 roku do 31.12.2011 roku.

**4. Informacje dotyczące składu osobowego zarządu oraz rady nadzorczej emitenta.**

Skład osobowy Zarządu Spółki nie uległ zmianie w 2012 roku.

W dniu 19.05.2012 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. dokonało wyboru Członków Zarządu Spółki na kolejną kadencję. Skład Zarządu nie uległ zmianie, i na dzień 31.12.2012 roku w jej skład wchodził:

Piotr Juszczak	- Prezes Zarządu;
Rafał Markiewicz	- Członek Zarządu;
Rafał Rajtar	- Członek Zarządu;
Jan Szybiński	- Członek Zarządu.

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki w 2012 roku nie uległ zmianie.

Na dzień 31.12.2012 roku w skład Rady Nadzorczej wchodził:

Jacek Motyka	- Przewodniczący Rady Nadzorczej;
Andrzej Kowalski	- V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej;
Piotr Wężyk	- Sekretarz Rady Nadzorczej;
Władysław Krakowski	- Członek Rady Nadzorczej;
Dariusz Mańko	- Członek Rady Nadzorczej;
Grzegorz Pilch	- Członek Rady Nadzorczej.

**5. 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.

**6. 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.

**7. 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.

**8. 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 w najbliższych 12 miesiącach.

**9. 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.**

Sprawozdania finansowe za 2012 rok nie podlegały przekształceniu.

**10. Wskazanie, czy w przedstawionym sprawozdaniu finansowym lub porównywalnych danych finansowych dokonano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach podmiotów uprawnionych do badania o sprawozdaniach finansowych lub sprawozdaniach finansowych za lata, za które prezentowane są sprawozdanie finansowe i porównywalne dane finansowe.**

W sprawozdaniu finansowym oraz porównywalnych danych za rok poprzedni nie dokonano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach podmiotów uprawnionych do badania sprawozdaniach finansowych za lata poprzednie.

**11. 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 (polityka) rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego i danych porównywalnych.

### **11.1. Wstęp**

Oświadczenie o zgodności z MSSF oraz format sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) oraz zgodnie z odpowiednimi MSSF przyjętymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (IFRIC).

Przy sporządzaniu skonsolidowanych sprawozdań finansowych za poprzednie okresy sprawozdawcze stosowano Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej.

Z dniem 1 stycznia 2005 roku nowelizacja polskiej Ustawy o Rachunkowości umożliwiła spółkom giełdowym przygotowanie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF przyjętymi przez UE.

W dniu 23 czerwca 2006 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Instal Kraków S.A. Uchwałą nr 24/06/2006 podjęło decyzję o sporządzaniu sprawozdań finansowych Instal Kraków S.A. z siedzibą w Krakowie zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, począwszy od sprawozdań finansowych za okresy sprawozdawcze rozpoczynające się w 2006 r.

Zaprezentowane dane finansowe na dzień 31.12.2012 roku, oraz za 2012 rok, podlegały badaniu audytora. Dane na dzień 31.12.2011 roku oraz za 2011 rok zawarte w niniejszym sprawozdaniu finansowym podlegały badaniu przez audytora.

W 2003 roku RMSR wydała MSSF 1 „Zastosowanie po raz pierwszy Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej” (MSSF 1). MSSF 1 wymaga, aby pierwsze sprawozdanie finansowe według MSSF było pierwszym rocznym sprawozdaniem finansowym, w którym jednostka zastosowała wszystkie standardy MSSF, wraz ze stwierdzeniem pełnej zgodności z wszystkimi standardami. Instal Kraków S.A. stosuje MSSF w sprawozdaniach finansowych za okresy sprawozdawcze rozpoczynające się w roku 2006 z datą przejścia na MSSF ustaloną na dzień 1 stycznia 2005 roku.

W celu zapewnienia porównywalności dane porównywalne zostały przekształcone.

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga dokonania szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana według wartości godziwej przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Spółka oszacowała przyszłe stopy procentowe do określenia wysokości rezerw na odprawy emerytalne oraz kaucji.

Walutą funkcjonalną stosowaną w niniejszym sprawozdaniu finansowym są dla działalności prowadzonej w kraju polskie złote, natomiast dla działalności prowadzonej w Oddziale w Niemczech Euro. Walutą prezentacji są polskie złote (PLN).

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w tysiącach polskich złotych. W przypadku konieczności zastosowania zaokrągleń zostały one wykonane według zasad ogólnych.

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

Miejscem prowadzenia ksiąg rachunkowych jest siedziba spółki Instal Kraków SA w Krakowie przy ulicy Konstantego Brandla 1.

Rachunek zysków i strat sporządza się w postaci kalkulacyjnej.

Rachunek z przepływów środków pieniężnych sporządza się według metody pośredniej.

Ustala się wzór sprawozdań finansowych, składający się z:

- a) wprowadzenia;
- b) bilansu;
- c) rachunku zysków i strat;
- d) sprawozdania z całkowitych dochodów;
- e) zestawienia zmian w kapitale własnym;
- f) rachunek przepływów pieniężnych;
- g) dodatkowych informacji objaśniających.

## **11.2. Zasady wyceny i ewidencji aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego**

### **11.2.1. Rzeczowe aktywa trwałe**

Są to składniki majątku trwałego, takie których przewidywany okres zaangażowania w działalność jednostki jest dłuższy niż rok.

Środki trwałe są amortyzowane metodą liniową zgodnie z Zakładowym Planem Amortyzacji ustalonym corocznie według ekonomicznego okresu użytkowania z uwzględnieniem wartości rezydualnej środka trwałego. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu oddania środka trwałego do użytku środka trwałego, czyli w momencie uzyskania przez środek trwały zdolności do użytkowania. Przedmioty do 3.500 zł są odpisywane w koszty zużycia materiałów.

Wartością początkową przyjmowanych środków w poszczególnych grupach jest ich cena nabycia.

Stawki amortyzacji w poszczególnych grupach środków trwałych:

Grupa I – od 2,44% do 10,00%;

Grupa II – od 2,00% do 11,11%;

Grupa III – od 4,00% do 9,09%;

Grupa IV – od 0,10% do 33,33%

Grupa V – od 0,50% do 14,00%;

Grupa VI – od 0,50% do 23,08%;

Grupa VII – od 0,10% do 20,00%;

Grupa VIII – od 1,00% do 33,33%.

Na dzień 1 stycznia 2004 roku ustalono wartość godziwą każdego środka trwałego będącego w posiadaniu spółki. Wartość godziwa została określona przez komisje powołane w spółce.

Środki trwałe wyceniane są według kosztu historycznego. Wycena do wartości godziwej nastąpiła na dzień przejścia Spółki na MSSF (zgodnie z fakultatywnym wyłączeniem dopuszczonym przez MSSF 1).

Testy na utratę wartości wszystkich aktywów przeprowadza się nie rzadziej niż 1 raz w roku. Wartość odzyskiwana pozycji aktywów jest wartością godziwą pomniejszoną o koszty sprzedaży.

Użytkowane w Spółce aktywa trwałe mają charakter typowych aktywów, dla których istnieje aktywny rynek. W testach na utratę wartości Spółka odnosi się więc 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 odpisów z tytułu trwałej utraty wartości rozpoznaje się odpowiednio w pozostałych przychodach operacyjnych.

### **11.2.2. Wartości niematerialne to:**

- a) licencje programów komputerowych;
- b) prawa do patentów, licencji itp.;
- c) prawa autorskie;
- d) prawo wieczystego użytkowania gruntów.

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

Licencje programów komputerowych amortyzowane są przez 2 lata.

Prawa do patentów, licencji i prawa autorskie amortyzowane są przez 5 lat.

Na dzień 1 stycznia 2004 roku ustalono wartość godziwą każdego środka będącego w posiadaniu spółki. Wartość godziwa została określona przez komisje powołane w spółce. Przy wycenie wartości godziwej nieruchomości nie korzystano z wyceny rzeczoznawcy.

Wartości niematerialne wyceniane są według kosztu historycznego. Wycena do wartości godziwej nastąpiła na dzień przejścia Spółki na MSSF (zgodnie z fakultatywnym wyłączeniem dopuszczonym przez MSSF 1).

### **11.2.3. Nieruchomości inwestycyjne**

Nieruchomości inwestycyjne wykazywane są w ich wartości godziwej ustalonej corocznie. Wartość godziwa ustalana jest w oparciu o aktualne, rynkowe ceny podobnych nieruchomości o zbliżonej lokalizacji oraz kondycji przez rzeczoznawcę majątkowego. Wszelkie zyski lub straty będące wynikiem zmiany wartości godziwej rozpoznawane są w rachunku zysków i strat. Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczone są grunty których ostateczne przeznaczenie nie jest zdecydowane, a utrzymywane są ze względu na przewidywany wzrost wartości.

### **11.2.4. Inwestycje długoterminowe**

Inwestycje długoterminowe, to:

- a) Wartości niematerialne;
- b) Długoterminowe aktywa finansowe.

Do aktywów tych zaliczamy:

- a) udziały i akcje objęte w innych firmach;
- b) długoterminowe papiery wartościowe;
- c) udzielone pożyczki długoterminowe.

Wartość udziałów i akcji w dniu kończącym rok obrotowy wycenia się według cen nabycia pomniejszonych o odpisy spowodowane trwałą utratą ich wartości, za które uważa się w szczególności:

- a) ponoszenie strat przez jednostkę gospodarczą, której udziałowcem (akcjonariuszem) jest jednostka posiadająca udział;
- b) trwałą utratą wartości udziałów (akcji) spowodowaną utrzymywaniem się przez dłuższy czas niższego kursu od ceny nabycia akcji na giełdzie.

Akcje notowane na giełdzie wycenia się według kursu, który przypada na dzień bilansowy.

Odpisy spowodowane trwałą utratą wartości udziałów (akcji) zakwalifikowanych do kategorii dostępnych do sprzedaży zalicza się do kosztów finansowych, a odwrócone odpisy aktualizujące do przychodów finansowych. Wartość przeszacowania tych inwestycji powyżej ich ceny nabycia ujmuje się w kapitale z aktualizacji wyceny.

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 wyceniane są według skorygowanej ceny nabycia (wg ceny ich nabycia nie wyższej od ceny ich sprzedaży netto), natomiast na dzień bilansowy w wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych. Wyliczenie odsetek od tych papierów następuje metodą dyskonta.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe to aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Aktywa te są rozpoznawalne jedynie wtedy, gdy jest prawdopodobne że dostępne będą przyszłe dochody podatkowe, względem których można będzie zrealizować dany składnik aktywów. Aktywa z tytułu podatku odroczonego podlegają redukcji, jeżeli można stwierdzić, iż nie jest prawdopodobne, że reprezentowana przez nie korzyść ekonomiczna zostanie zrealizowana.

Należnościami krótkoterminowymi powyżej 12 m-cy są kaucje, których termin wymagalności wynosi ponad 1 rok. Kaucje wyceniane są w wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych. Stopą przyjętą do dyskonta kaucji jest stopa rynkowa obligacji skarbowych.

#### **11.2.5. Aktywa obrotowe**

##### **a) 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 ze składników zapasów w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Wyroby gotowe wycenia się według rzeczywistego technicznego kosztu wytworzenia. Tworzony jest odpis aktualizujący wartość wyrobów gotowych do wysokości ceny sprzedaży netto 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.

##### **b) Należności**

Wyceniane są według wartości godziwej. W ciągu roku obrotowego wyrażone w złotych polskich należności ujmuje się według wartości nominalnej z dnia ich powstania. Na dzień bilansowy wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty. W ciągu roku obrotowego należności wyrażone w walutach obcych wycenia się w wartości nominalnej przeliczonej po obowiązującym na dzień przeprowadzenia operacji średnim kursie NBP dla danej waluty. Różnice z wyceny należności wynikające z porównania średniego kursu NBP dla danej waluty i faktycznie uzyskanymi środkami powiększają koszty lub przychody finansowe. Na dzień bilansowy dokonuje się przeliczenia stanu rozrachunków w walucie obcej według średniego kursu NBP. Należności zostają pomniejszone o dokonane odpisy aktualizujące.

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.

##### **c) Inwestycje krótkoterminowe**

##### **d) Papiery wartościowe**

Papiery wartościowe wyceniane są w skorygowanej cenie nabycia (wg ceny ich nabycia nie wyższej od ceny ich sprzedaży netto). Papiery wartościowe o terminie zapadalności do 3 miesięcy ujmowane w ciągu roku obrotowego w cenie ich nabycia, natomiast na dzień bilansowy w wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych. Wyliczenie odsetek od tych papierów następuje metodą dyskonta.

Instrumenty pochodne (np. forwardy, opcje) wyceniane są w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat. Spółka nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z paragrafem 88 MSR 39 ze względu na nie spełnianie wszystkich podpunktów tego paragrafu.

##### **e) Środki pieniężne**

Służą do odzwierciedlenia operacji pieniężnych i stanu gotówki w kasie, stanów i obrotów środkami pieniężnymi na rachunkach bankowych, z tytułu lokat oraz kredytów bankowych.

Wycena prowadzona jest w następujący sposób:

- 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 wg kursu zakupu lub sprzedaży, ustalonego przez bank, z którego usług korzysta Spółka. Wartość waluty na koniec roku obrotowego wycenia się według kursu średniego NBP na ostatni dzień roku, różnice kursowe zalicza się do działalności finansowej rachunku zysków i strat okresu, w którym zostały rozpoznane.

f) Inwestycje w jednostce stowarzyszonej.

Jednostka stowarzyszona jest to jednostka gospodarcza, na którą jednostka wywiera znaczący wpływ, i która nie jest ani jednostką zależną, ani wspólnym przedsięwzięciem. Jednostkę stowarzyszoną wycenia się wg metody praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

g) Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności

Aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami i ustalonym terminie wymagalności względem których jednostka ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać je do upływu terminu wymagalności, klasyfikowane są jako inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności. Inwestycje, które jednostka zamierza utrzymywać przez czas nieokreślony nie są zaliczane do tej kategorii. Inne inwestycje długoterminowe takie jak obligacje, które jednostka zamierza utrzymywać do terminu wymagalności są wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Zamortyzowany koszt to kwota, w jakiej składnik aktywów finansowych wycenia się w momencie początkowego ujęcia, pomniejszona o spłaty kapitału oraz powiększona lub pomniejszona o ustaloną z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej skumulowaną amortyzację wszelkich różnic pomiędzy wartością początkową a wartością w terminie wymagalności. Zamortyzowany koszt obejmuje wszelkie płacone i otrzymywane przez strony umowy prowizje i odsetki stanowiące integralną część efektywnej stopy procentowej, koszty transakcji oraz wszelkie inne premie lub dyskonta, lub straty na inwestycjach ujmowanych według zamortyzowanego kosztu ujmowane są w rachunku zysków i strat w momencie usunięcia (wyłączenia) inwestycji z bilansu lub w razie stwierdzenia utraty jej wartości, jak też w wyniku amortyzacji.

h) Pożyczki i należności

Pożyczki i należności są aktywami nie będącymi instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku. Takie aktywa są ujmowane według zamortyzowanego kosztu ustalonego z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków lub strat w momencie usunięcia (wyłączenia) pożyczki i/lub należności z bilansu lub po stwierdzeniu utraty ich wartości.

i) Instrumenty pochodne i wbudowane instrumenty pochodne

Do końca 2007 roku Spółka uwzględniała skutki, rozpoznanych w kontraktach budowlanych, instrumentów pochodnych bezpośrednio w budżetach kontraktów, a od 2008 roku wyodrębnia instrument wbudowany i rozlicza go poprzez rachunek wyników. Ze specyfiki realizowanych kontraktów budowlanych wynika, że instrumentem wbudowanym jest kontrakt terminowy forward. Dla kontraktów zawartych przed 2008 rokiem Spółka przyjęła umowny kurs z dnia 1 stycznia 2008 roku (rozliczając dotychczasowe skutki odpowiednio modyfikując budżet kontraktu), a dla nowych kontraktów przyjmuje kurs z dnia podpisania umowy. Po wyodrębnieniu wbudowanego instrumentu pochodnego Spółka samodzielnie go wycenia korzystając z dostępnych danych bankowych. Zakupione i wystawione instrumenty pochodne Spółka wycenia przyjmując kwartalne wyceny banków z którymi są te transakcje są zawarte i odnosząc skutki w całości przez rachunek zysków i strat.

#### **11.2.6. Produkcja nie zakończona (rozliczenie kontraktów zgodnie z MSR 11) jest wyceniana:**

a) dla umów o wartości powyżej 1% wartości kapitału własnego i posiadających budżet za poprzedni rok obrotowy – metodą stopnia zaawansowania;

b) dla umów o wartości poniżej 1 % kapitału własnego i nie posiadających budżetu – według wartości kosztorysowej.

Dla produkcji o charakterze budowlano – montażowym realizowanej dla umów poniżej 1 % kapitału własnego - za wartość produkcji nie zakończonej uważa się kwotę równą iloczynowi wartości kosztorysowej produkcji nie zakończonej i wskaźnika poziomu kosztów. Wskaźnik poziomu kosztów ustala się odrębnie dla każdej budowy przez porównanie kosztów produkcji od początku roku do dnia wyceny z wartością kosztorysową zakończonej w tym okresie produkcji z uwzględnieniem stanu początkowego i końcowego produkcji niezakończonych.

$$PN = Wk \times Wsk$$

PN - produkcja niezakończona

Wk – wartość kosztorysowa produkcji

Wsk – wskaźnik poziomu kosztów

Przykład wyliczenia wartości robót w toku:

Mianownik to: Strona WN konta 700 (dla danej budowy) Licznik to: Strona Ma konta 700 (dla danej budowy) plus wartość robót w toku według ceny kosztorysowej

Wskaźnik = mianownik / licznik (w procentach).

Wskaźnik pomnożony przez wartość robót w toku w cenie kosztorysowej daje wartość robót w toku według kosztu wytworzenia.

Dla produkcji o charakterze budowlano – montażowym, której wartość umowy wynosi powyżej 1% kapitału własnego spółki wartość produkcji niezakończonych oblicza się metodą udziału kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego w planowanych kosztach wykonania umowy. Przy tej metodzie przychodem z wykonania robót budowlanych w toku jest taka część całkowitej ceny umowy, która odpowiada relacji poniesionych rzeczywistych kosztów wykonania robót do przewidzianych w preliminarzu kosztów wykonania umowy.

Realizowane przez Spółkę umowy o usługi budowlane rozlicza się metodą zaawansowania liczoną udziałem kosztów poniesionych w ogóle kosztów planowanych.

Produkcja w toku oraz produkcja zakończona związana z produkcją deweloperską wyceniana jest wg rzeczywistego kosztu wytworzenia.

#### **11.2.7. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**

W ciągu roku obrotowego zobowiązania wyrażone w złotych polskich ujmuje się w księgach rachunkowych według wartości nominalnej z dnia ich powstania. Na dzień bilansowy zobowiązania wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty. W ciągu roku obrotowego zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się w wartości nominalnej, przeliczonej po obowiązującym na dzień przeprowadzenia operacji średnim kursie NBP dla danej waluty na złote polskie. Różnice z wyceny zobowiązań wynikające z porównania średniego kursu NBP dla danej waluty i faktycznie wydatkowanymi środkami pieniężnymi na spłatę zobowiązań powiększają koszty lub przychody finansowe. Na dzień bilansowy dokonuje się przeliczenia zobowiązań w walucie obcej według średniego kursu NBP.

Kredyty bankowe ujmuje się w księgach rachunkowych w kwotach wymagających zapłaty, tj. łącznie z naliczonymi odsetkami na dzień bilansowy. Kredyty bankowe w walutach obcych ustala się po obowiązującym na dzień przeprowadzenia operacji kursie sprzedaży banku, a na koniec roku po średnim kursie NBP.

Różnice kursowe od niespłaconych na dzień bilansowy kredytów bankowych w walutach obcych zalicza się do przychodów lub kosztów finansowych.

Wysokość rezerw jest weryfikowana na dzień bilansowy w celu skorygowania do wysokości szacunków zgodnie ze stanem wiedzy na ten dzień.

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

Rezerwy na naprawy gwarancyjne są tworzone w ten sposób, że od wartości sprzedaży każdego zakończonego kontraktu w danym roku obrotowym wylicza się kwotę bazową, uwzględniając dyskonto czasowe i mnożnik ryzyka, co w efekcie daje wartość tworzonej rezerwy. W przypadku rezerw których wartość wyliczona znajduje się w przedziale (0,01 – 500 zł) przyjmuje się 500 zł, w przedziale (500,01 – 1.000 zł) przyjmuje się 1.000 zł, a w pozostałych przypadkach przyjmuje się rzeczywistą wartość wyliczonej rezerwy. Jeżeli według oceny lub wiedzy Zarządu wyliczona rezerwa jest nieadekwatna do prawdopodobieństwa wystąpienia konieczności naprawy gwarancyjnej to dokonuje się jej korekty eksperckiej w górę.

Rezerwa na odprawy emerytalne obliczana jest zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 19, który mówi, że koszty świadczeń pracowniczych należy ujmować w okresie, w którym świadczenia te zostały wypracowane przez pracownika, a nie w okresie, w którym są one uiszczane lub podlegają zapłacie. Zgodnie z powyższym wysokość rezerwy liczona jest w następujący sposób:

Rezerwa Rez liczona jest jako średnia miesięczna pensja Śr (liczona z 3 ostatnich miesięcy jak ekwiwalent za urlop wypoczynkowy) \* mnożnik waloryzacyjny Mn \* obecny staż pracy Sto /staż pracy w wieku emerytalnym Ste.

$$\text{Rez} = \text{Śr} * \text{Mn} * \frac{\text{Sto}}{\text{Ste}}$$

Mnożnik waloryzacyjny jest to stosunek wielkości współczynnika waloryzacji w roku uzyskania prawa do odprawy emerytalnej do wielkości współczynnika możliwej do uzyskania stopy zwrotu z lokat do roku uzyskania prawa do odprawy emerytalnej.

Współczynnik waloryzacji obliczany jest jako iloczyn założonego w kolejnych latach wzrostu zarobków pracownika, aż do roku uzyskania prawa do odprawy emerytalnej.

Pensja pracownika będzie rosła w tempie inflacji + 1 punkt procentowy. Rezerwa jest tworzona tylko na pracowników zatrudnionych na czas nieokreślony. Odprawa emerytalna przysługuje po osiągnięciu wieku emerytalnego

#### **11.2.8. Podatek dochodowy**

Kalkulacja podatku dochodowego jest oparta na zysku danego okresu i uwzględnia podatek odroczony. Podatek odroczony jest ustalony w oparciu o różnicę pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową aktywów i pasywów. Według tej metody spodziewane efekty podatkowe różnic przejściowych są ustalane na podstawie uchwalonych stawek podatkowych i wykazywane jako rezerwy na podatek odroczony lub aktywa reprezentujące przyszłe zmniejszenia podatku dochodowego. Różnice przejściowe są zdefiniowane jako różnice pomiędzy podatkową i bilansową wyceną aktywów i pasywów.

Przy kalkulacji podatku odroczonego uwzględnia się również straty podatkowe z lat poprzednich, które zgodnie z przepisami podatkowymi mogą obniżyć zysk do opodatkowania.

#### **11.2.9. Dane dotyczące Oddziału w Niemczech**

Aktywa i pasywa bilansu Oddziału w Niemczech przelicza się według średniego kursu EURO w NBP na dzień bilansowy.

Przychody ze sprzedaży produktów z Oddziału w Niemczech oraz koszty wycenia się według średniej arytmetycznej średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem rocznym. Korzyści uzyskane dzięki przeliczeniu kosztów oddziału zagranicznego kursem transakcyjnym przewyższają bowiem koszty ich pozyskania.

Różnice kursowe powstałe przy przeliczeniu zysku netto ujmuje się w pozycji różnice kursowe z przeliczenia.

Kapitał zapasowy Oddziału w Niemczech został przyjęty jako stan na 31.XII.2002 rok i wynosił 576.356,99 EURO. Kapitał był podwyższany o zysk wypracowany przez O/N. W 2007 roku o 166.221,63 Euro, w 2008 roku o 145.219,33 Euro, w 2010 roku o 148.267,57 Euro, a w 2011 roku o 519.117,47 Euro. Na dzień 31.12.2012 roku Kapitał zapasowy Oddziału w Niemczech wynosił 1.555.182,99 Euro.

Powstałe różnice kursowe z przeliczenia tego kapitału ujmuje się w pozycji różnice kursowe z przeliczenia.

**12. Wskazanie, zgodnie z załącznikiem nr 2 do rozporządzenia o prospekcie, średnich kursów wymiany złotego, w okresach objętych sprawozdaniem finansowym i porównywalnymi danymi finansowymi, w stosunku do Euro, ustalanych przez Narodowy Bank Polski, w szczególności kursu obowiązującego na ostatni dzień każdego okresu, kursu średniego w okresie, obliczonego jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, a w uzasadnionych przypadkach - obliczonego jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień danego okresu i ostatni dzień okresu go poprzedzającego, najwyższego i najniższego kursu obowiązującego w każdym okresie.**

Kurs Euro na ostatni dzień każdego okresu, średni kurs w okresie, oraz najniższy i najwyższy kurs obowiązujący w każdym z okresów objętych sprawozdaniem finansowym.

Okres	Kurs na koniec okresu	Kurs średni w okresie	Kurs najwyższy	Kurs najniższy
01.01.2012 - 31.12.2012	4,0882	4,1736	4,5135	4,0465
01.01.2011 - 31.12.2011	4,4168	4,1401	4,5642	3,8403

**13. Wskazanie co najmniej podstawowych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej, rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych, ze sprawozdania finansowego i porównywalnych danych finansowych, przeliczonych na Euro, ze wskazaniem zasad przyjętych przy tym przeliczeniu.**

Wybrane dane finansowe	tys. zł		tys. euro	
	2012 rok	2011 rok	2012 rok	2011 rok
Przychody netto ze sprzedaży	334 897	337 997	80 242	81 640
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 653	24 006	4 469	5 798
Zysk (strata) brutto	20 671	25 199	4 953	6 087
Zysk (strata) netto	16 512	20 214	3 956	4 882
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 865	2 427	2 124	549

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-30 032	7 862	-7 196	1 780
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-571	3 210	-137	727
Przepływy pieniężne netto, razem	-21 738	13 499	-5 208	3 056

Wybrane dane finansowe	tys. zł		tys. euro	
	2012 rok	2011 rok	2012 rok	2011 rok
Aktywa, razem	235 693	250 310	57 652	59 728
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	70 975	101 494	17 361	22 979
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	57 364	80 295	14 032	18 479
Kapitał własny	164 718	148 816	40 291	33 693
Kapitał zakładowy	7 285	7 285	1 782	1 649
Liczba akcji (szt.)	7 285 500	7 285 500	7 285 500	7 285 500

Wybrane dane finansowe za 2012 roku przeliczono w następujący sposób:

- przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej kursów średnich ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za 2012 roku średni kurs wyniósł 4,1736 PLN,
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 31.12.2012 roku, który wynosił 4,0882 PLN.

Wybrane dane finansowe za 2011 rok przeliczono w następujący sposób:

- przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej kursów średnich ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za 2011 roku średni kurs wyniósł 4,1401 PLN,
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 31.12.2011 roku, który wynosił 4,4168 PLN.