

2020

**Skonsolidowane sprawozdanie
finansowe Grupy Kapitałowej
Instal Kraków S.A.**



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (dane w zł)

L.p.	Nazwa	Noty	01-01-2019	31-12-2019	31-12-2020
1.	AKTYWA		395 938 674,37	409 563 631,21	404 118 303,52
1.1	AKTYWA TRWAŁE		119 109 901,71	155 799 335,45	168 507 027,87
1.1.1	Rzeczowe aktywa trwałe	NS-1÷4; NS-35÷36	34 278 359,09	31 221 588,51	29 442 943,86
1.1.2	Wartości niematerialne	NS-5÷7	9 052 260,59	12 567 016,91	13 186 610,79
1.1.3	Prawo do użytkowania składnika aktywów	NS-56	0,00	19 643 957,74	20 201 854,09
1.1.4	Nieruchomości inwestycyjne	NS-8; NS-35÷36	68 653 414,31	83 198 809,31	96 995 216,17
1.1.5	Należności długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	NS-9; NS-35÷36	5 282 694,57	7 491 162,91	6 674 333,55
1.1.6	Inwestycje długoterminowe	NS-12÷13; NS-35÷36	476 410,14	476 410,14	476 410,14
1.1.7	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	NS-14÷15	1 366 763,01	1 200 389,93	1 529 659,27
1.2	AKTYWA OBROTOWE		276 828 772,66	253 764 295,76	235 611 275,65
1.2.1	Zapasy	NS-16; NS-35÷36	125 982 646,07	110 729 035,17	83 648 610,72
1.2.2	Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	NS-10÷11; NS-35÷38; NS-41; NS-42	90 561 778,80	81 272 464,44	43 866 781,11
1.2.3	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	122 496,99	501 872,40	1 444 799,30
1.2.4	Kwoty należne od odbiorców z tytułu wyceny usług budowlanych	NS-44; NS-37÷38	15 794 028,17	16 003 971,03	12 945 115,80
1.2.5	Krótkoterminowe aktywa finansowe	NS-37÷38; NS-42	25 423 242,75	32 272 187,19	67 276 506,13
1.2.6	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	NS-17; NS-35÷38; NS-42	18 944 579,88	12 984 765,53	26 429 462,59
1.3	AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	-	0,00	0,00	0,00
2.	PASYWA		395 938 674,37	409 563 631,21	404 118 303,52
2.1	KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM		256 535 660,76	268 919 549,05	278 119 913,01
2.1.1	Kapitał podstawowy	NS-19	7 285 500,00	7 285 500,00	7 285 500,00
2.1.2	AGIO	-	10 080 150,00	10 080 150,00	10 080 150,00
2.1.3	Zyski zatrzymane	NS-20	232 369 807,86	243 914 082,81	252 496 839,11
2.1.4	Kapitał udziałowców mniejszościowych	NS-20K	6 800 202,90	7 639 816,24	8 257 423,90
2.2	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE		13 932 937,69	25 472 488,34	27 893 989,29
2.2.1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	NS-21÷22	0,00	0,00	483 281,17
2.2.2	Długoterminowe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	NS-23	756 078,82	823 342,67	791 601,38
2.2.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe	NS-24	472 552,84	677 023,79	1 138 225,48
2.2.4	Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	NS-25; NS-37÷38; NS-40; NS-42	3 427 346,69	2 347 315,02	1 687 728,36
2.2.5	Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu	NS-26; NS-37÷38; NS-40; NS-43	1 307 019,46	14 296 311,14	14 676 624,89
2.2.6	Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	NS-27; NS-37÷40	7 969 939,88	7 328 495,72	9 116 528,01
2.3	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE		125 470 075,92	115 171 593,82	98 104 401,22
2.3.1	Krótkoterminowe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	NS-28	7 673 192,19	8 555 638,92	6 904 701,61
2.3.2	Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	NS-29	5 970 327,37	7 328 280,44	7 023 265,14
2.3.3	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	NS-30; NS-37÷38; NS-40; NS-42	14 535 701,76	11 417 914,14	6 773 198,51
2.3.4	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	NS-31; NS-37÷38; NS-40; NS-43	891 781,28	1 762 077,62	2 312 387,03
2.3.5	Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	NS-32; NS-37÷38; NS-40	446 587,21	0,00	31 851,35
2.3.6	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	NS-33÷34; NS-37÷38; NS-40; NS-42	89 799 602,58	80 629 257,60	68 344 018,05
2.3.7	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	1 152 513,00	1 968 317,00	1 299 966,78
2.3.8	Kwoty należne odbiorcom z tytułu wyceny usług budowlanych	N-44; NS-37÷38; NS-40	5 000 370,53	3 510 108,10	5 415 012,75
2.4	ZOBOWIĄZANIA BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z AKTYWAMI PRZEZNACZONYMI DO SPRZEDAŻY		0,00	0,00	0,00

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (dane w zł)

L.p.	Nazwa	Noty	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2020 31-12-2020
1.	Przychody ze sprzedaży	NS-48÷49	441 543 926,69	411 431 864,49
2.	Koszt własny sprzedaży	NS-51	364 317 610,09	345 759 317,20
3.	ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY		77 226 316,60	65 672 547,29
4.	Koszty sprzedaży	NS-51	16 064 225,85	14 290 425,64
5.	Koszty ogólnego zarządu	NS-51	20 004 314,38	23 918 276,87
6.	Pozostałe przychody operacyjne	NS-50	4 940 019,90	15 378 495,33
7.	Pozostałe koszty operacyjne	NS-52	12 845 707,55	11 858 831,16
8.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		33 252 088,72	30 983 508,95
9.	Przychody finansowe	NS-53	986 937,61	1 642 767,18
10.	Koszty finansowe	-	1 142 540,75	1 343 170,00
11.	ZYSK (STRATA) BRUTTO		33 096 485,58	31 283 106,13
12.	Podatek dochodowy	NS-54÷55	8 089 043,61	7 394 593,26
13.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ		25 007 441,97	23 888 512,87
14.	ZYSK (STRATA) NETTO		25 007 441,97	23 888 512,87
14.1.	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		23 949 009,18	23 187 583,89
14.2.	Zysk (strata) netto przypadający na udziały niedające kontroli		1 058 432,79	700 928,98
15.	Zysk na akcję podstawowy		3,29	3,18
16.	Zysk na akcję rozwodniony		3,29	3,18

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (dane w zł)

L.p.	Nazwa	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2020 31-12-2020
1.	ZYSK NETTO	25 007 441,97	23 888 512,87
2.	INNE CAŁKOWITE DOCHODY	-27 103,68	-22 292,79
2.1	Inne całkowite dochody, które będą podlegały przeklasyfikowaniu do wyniku netto	-27 103,68	-93 112,48
2.1.1	Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-27 103,68	-93 112,48
2.2	Inne całkowite dochody, które nie będą podlegały przeklasyfikowaniu do wyniku netto	0,00	87 431,76
2.2.1	Skutki przeszacowania rzeczowych aktywów trwałych	0,00	87 431,76
2.3.	Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych dochodów całkowitych	0,00	-16 612,07
3.	CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM	24 980 338,29	23 866 220,08
3.1	Całkowite dochody przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej	23 925 404,96	23 148 461,99
3.2	Całkowite dochody przypadające na udziały niedające kontroli	1 054 933,33	717 758,09

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (dane w zł)

L.p.	Nazwa	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2020 31-12-2020
1.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POZĄTEK OKRESU	18 944 579,88	12 984 765,53
2.	Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-17 087,70	-17 771,49
3.	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	-5 976 902,05	13 426 925,57
3.1	Zmiana środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	37 494 288,86	79 955 983,28
3.1.1	Zysk (strata) netto	25 007 441,97	23 888 512,87
3.1.2	Korekty	19 198 645,03	65 431 599,91
3.1.2.1	Obciążenia z tytułu podatku dochodowego	8 089 043,62	7 394 593,27
3.1.2.2	Amortyzacja	4 923 758,63	6 323 343,52
3.1.2.3	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-16 012,38	-13 067,58
3.1.2.4	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-227 779,89	179 717,79
3.1.2.5	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	259 323,15	234 365,12
3.1.2.6	Zmiana stanu rezerw	2 512 134,60	-1 526 492,21
3.1.2.7	Zmiana stanu zapasów	10 860 410,90	28 186 647,32
3.1.2.8	Zmiana stanu należności	6 844 897,52	38 717 476,10
3.1.2.9	Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-12 259 803,15	-11 280 939,14
3.1.2.10	Zmiana stanu rozrachunków z tytułu wyceny usług budowlanych	-1 700 205,29	4 963 759,88
3.1.2.11	Inne korekty	-87 122,68	-7 747 804,16
3.1.3	Podatek dochodowy zapłacony	-6 711 798,14	-9 364 129,50
3.2	Zmiana środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	-23 182 572,30	-43 446 260,31
3.2.1	Zbycie rzeczowych aktywów trwałych	134 862,99	164 478,52
3.2.2	Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-8 770 513,21	-899 864,43
3.2.3	Nabycie wartości niematerialnych	-63 640,38	-1 939 843,46
3.2.4	Nabycie inwestycji w nieruchomości	-9 777 071,14	-6 895 355,91
3.2.5	Zbycie aktywów finansowych	79 730 300,99	87 351 374,92
3.2.6	Nabycie aktywów finansowych	-86 519 952,49	-122 399 131,51
3.2.7	Wpływy z tytułu odsetek	888 832,14	592 962,83
3.2.8	Inne wpływy inwestycyjne	1 194 608,80	579 118,73
3.3	Zmiana środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-20 288 618,61	-23 082 797,40
3.3.1	Kredyty i pożyczki	467 169,99	0,00
3.3.2	Splaty kredytów i pożyczek	-4 684 957,61	-5 244 715,63
3.3.3	Wydatki z tytułu dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-12 596 450,00	-14 672 567,12
3.3.4	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-2 812 253,42	-2 373 919,89
3.3.5	Wypłaty z tytułu odsetek	-662 127,57	-791 594,76
4.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	12 984 765,53	26 429 462,59

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (dane w zł)

L.p.	Nazwa	Kapitał podstawowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Udziałowcy niemający kontroli	Kapitał własny razem
1.	STAN NA DZIEŃ 01-01-2020	7 285 500,00	10 080 150,00	243 914 082,81	7 639 816,24	268 919 549,05
1.1	Całkowity dochód za okres	0,00	0,00	23 148 461,99	717 758,09	23 866 220,08
1.1.1	Zysk (strata) netto za okres	0,00	0,00	23 187 583,89	700 928,98	23 888 512,87
1.1.2	Inne całkowite dochody za okres	0,00	0,00	-39 121,90	16 829,12	-22 292,79
1.2	Dywidendy	0,00	0,00	-14 571 000,00	-101 567,12	-14 672 567,12
1.3	Pozostałe zmiany	0,00	0,00	5 294,31	1 416,69	6 711,00
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2020	7 285 500,00	10 080 150,00	252 496 839,11	8 257 423,90	278 119 913,01
L.p.	Nazwa	Kapitał podstawowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Udziałowcy niemający kontroli	Kapitał własny razem
1.	STAN NA DZIEŃ 01-01-2019	7 285 500,00	10 080 150,00	232 369 807,86	6 800 202,90	256 535 660,76
1.1	Całkowity dochód za okres	0,00	0,00	23 925 404,96	1 054 933,33	24 980 338,29
1.1.1	Zysk (strata) netto za okres	0,00	0,00	23 949 009,18	1 058 432,79	25 007 441,97
1.1.2	Inne całkowite dochody za okres	0,00	0,00	-23 604,22	-3 499,46	-27 103,68
1.2	Dywidendy	0,00	0,00	-12 381 130,00	-215 320,00	-12 596 450,00
1.3	Pozostałe zmiany	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2019	7 285 500,00	10 080 150,00	243 914 082,81	7 639 816,24	268 919 549,05

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

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31 221 588,51	29 442 943,86
1.1	Środki trwałe	30 841 140,21	29 180 382,90
1.1.1	Grunty, w tym prawo do wieczystego użytkowania gruntu	64 097,28	66 187,45
1.1.2	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	21 792 064,12	20 698 900,53
1.1.3	Urządzenia techniczne i maszyny	7 233 026,89	6 825 397,44
1.1.4	Środki transportu	1 139 683,59	1 025 688,47
1.1.5	Inne środki trwałe	612 268,33	564 209,01
1.2	Środki trwałe w budowie	0,00	262 560,96
1.3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	380 448,30	0,00

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

L.p.	Nazwa	31-12-2020					
		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	68 392,98	31 724 105,99	20 550 659,38	4 622 057,20	1 904 519,05	58 869 734,60
1.1	Zwiększenia	4 922,15	223 772,91	975 747,73	161 118,70	82 895,00	1 448 456,49
1.1.1	Zakup	0,00	177 977,08	868 365,85	153 463,80	82 895,00	1 282 701,73
1.1.2	Różnice kursowe	0,00	0,00	107 381,88	7 654,90	0,00	115 036,78
1.1.3	Przesunięcie	4 922,15	45 795,83	0,00	0,00	0,00	50 717,98
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	1 768,69	975 358,49	1 614 919,55	681 228,83	32 044,10	3 305 319,66
1.2.1	Sprzedaż	0,00	0,00	915 580,00	668 228,83	7 900,00	1 591 708,83
1.2.2	Likwidacja	0,00	580 569,10	699 339,55	13 000,00	24 144,10	1 317 052,75
1.2.3	Przesunięcie	1 768,69	394 789,39	0,00	0,00	0,00	396 558,08
2.	WARTOŚĆ BRUTTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA KONIEC OKRESU	71 546,44	30 972 520,41	19 911 487,56	4 101 947,07	1 955 369,95	57 012 871,43
3.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA POZĄTEK OKRESU	4 295,70	9 932 041,87	13 271 580,37	3 482 373,61	1 292 250,72	27 982 542,27
3.1	Amortyzacja za okres	1 427,61	423 003,53	-231 542,36	-406 115,01	98 910,22	-114 316,01
3.1.1	Stanowiąca koszt	1 427,61	741 505,31	1 183 943,24	236 256,76	118 067,40	2 281 200,32
3.1.2	Sprzedaż	0,00	0,00	-887 191,01	-637 026,14	-7 898,08	-1 532 115,23
3.1.3	Likwidacja	0,00	-318 501,78	-597 384,75	-13 000,00	-11 259,10	-940 145,63
3.1.4	Różnice kursowe	0,00	0,00	69 090,16	7 654,37	0,00	76 744,53
3.2	Przesunięcie	-364,32	-81 425,52	0,00	0,00	0,00	-81 789,84
4.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA KONIEC OKRESU	5 358,99	10 273 619,88	13 040 038,01	3 076 258,60	1 391 160,94	27 786 436,42
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	66 187,45	20 698 900,53	6 825 397,44	1 025 688,47	564 209,01	29 180 382,90
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	32 267 841,53	21 486 842,37	4 338 645,07	1 893 401,49	60 030 419,46
1.1	Zwiększenia	24 703,98	225 620,06	3 352 574,40	773 506,13	118 485,63	4 494 890,20
1.1.1	Zakup	0,00	225 620,06	1 909 985,78	774 707,07	101 795,61	3 012 108,52
1.1.2	Różnice kursowe	0,00	0,00	-13 159,01	-1 200,94	0,00	-14 359,95
1.1.3	Przesunięcie	14 356,97	0,00	1 258 747,63	0,00	16 690,02	1 289 794,62
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	4 288 757,39	490 094,00	107 368,07	5 655 575,06
1.2.1	Sprzedaż	0,00	0,00	107 217,41	111 817,90	32 912,31	251 947,62
1.2.2	Likwidacja	0,00	769 355,60	352 579,72	37 197,19	74 455,76	1 233 588,27
1.2.3	Przesunięcie	0,00	0,00	3 828 960,26	341 078,91	0,00	4 170 039,17
2.	WARTOŚĆ BRUTTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA KONIEC OKRESU	68 392,98	31 724 105,99	20 550 659,38	4 622 057,20	1 904 519,05	58 869 734,60
3.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA POZĄTEK OKRESU	884,80	9 263 944,78	11 924 630,14	3 508 022,16	1 221 414,20	25 918 896,08
3.1	Amortyzacja za okres	3 410,90	668 097,09	2 105 521,92	142 051,13	70 836,52	2 989 917,56
3.1.1	Stanowiąca koszt	3 410,90	930 929,76	2 419 242,92	273 823,82	166 595,00	3 794 002,40
3.1.2	Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	-98 832,05	-31 348,92	-130 180,97
3.1.3	Likwidacja	0,00	-262 832,67	-305 656,91	-31 739,79	-64 409,56	-664 638,93
3.1.4	Różnice kursowe	0,00	0,00	-8 064,09	-1 200,85	0,00	-9 264,94
3.2	Przesunięcie	0,00	0,00	-758 571,69	-167 699,68	0,00	-926 271,37
4.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA KONIEC OKRESU	4 295,70	9 932 041,87	13 271 580,37	3 482 373,61	1 292 250,72	27 982 542,27
5.	ODPISY Z TYTUŁU TRWAŁEJ UTRATY WARTOŚCI NA POZĄTEK OKRESU	0,00	0,00	-73 279,52	0,00	0,00	-73 279,52
5.1	Zwiększenia	0,00	0,00	27 227,41	0,00	0,00	27 227,41
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	21 792 064,12	7 233 026,90	1 139 683,59	612 268,33	30 841 140,21

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

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	ŚRODKI TRWAŁE	30 841 140,21	29 180 382,90
1.1	Własne	30 841 140,21	29 180 382,90
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 NS-4

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

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	Grunty	0,00	0,00
2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,09-100,00	0,09-57,15
3.	Urządzenia techniczne i maszyny	0,01-100,00	0,01-33,34
4.	Środki transportu	0,01-70,59	0,01-70,59
5.	Inne środki trwałe	0,01-100,00	0,01-50,00

Nota NS-5

ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2020					Razem
		Koszty prac rozwojowych zakończonych	Prace rozwojowe w toku	Koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	- w tym oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	
1.	WARTOŚĆ BRUTTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA POCZĄTEK OKRESU	12 052 633,73	821 791,79	446 952,48	437 452,48	2 328 211,76	15 649 589,76
1.1	Zwiększenia	1 024 633,98	1 524 586,85	56 350,06	56 350,06	330 421,09	2 935 991,98
1.1.1	Zakup	0,00	1 524 586,85	56 350,06	56 350,06	330 421,09	1 911 358,00
1.1.2	Przesunięcie	1 024 633,98	0,00	0,00	0,00	0,00	1 024 633,98
1.2	Zmniejszenia-reklasyfikacja do Prawa do użytkowania skl.aktywów	129 847,46	1 005 551,35	17 890,00	17 890,00	84 108,74	1 237 397,55
2.	WARTOŚĆ BRUTTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA KONIEC OKRESU	12 947 420,25	1 340 827,29	485 412,54	475 912,54	2 574 524,11	17 348 184,19
3.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA POCZĄTEK OKRESU	1 425 793,26	0,00	329 015,39	329 015,39	1 327 764,20	3 082 572,85
3.1	Amortyzacja za okres	867 118,71	0,00	48 351,19	48 351,19	163 530,65	1 079 000,55
4.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA KONIEC OKRESU	2 292 911,97	0,00	377 366,58	377 366,58	1 491 294,85	4 161 573,40
5.	WARTOŚĆ NETTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA KONIEC OKRESU	10 654 508,28	1 340 827,29	108 045,96	98 545,96	1 083 229,26	13 186 610,79

L.p.	Nazwa	31-12-2019					Razem
		Koszty prac rozwojowych zakończonych	Prace rozwojowe w toku	Koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	- w tym oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne w tym prawo użytkowania wieczystego	
1.	WARTOŚĆ BRUTTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA POCZĄTEK OKRESU	2 895 192,99	3 318 372,32	400 812,10	391 312,10	5 608 085,95	12 222 463,36
1.1	Zwiększenia	9 157 440,74	6 426 819,78	63 640,38	63 640,38	202 826,29	15 850 727,19
1.1.1	Zakup	465 154,18	6 426 819,78	63 640,38	63 640,38	202 826,29	7 158 440,63
1.1.2	Przesunięcie	8 692 286,56	0,00	0,00	0,00	0,00	8 692 286,56
1.2	Zmniejszenia	0,00	8 923 400,31	17 500,00	17 500,00	3 482 700,48	12 423 600,79
2.	WARTOŚĆ BRUTTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA KONIEC OKRESU	12 052 633,73	821 791,79	446 952,48	437 452,48	2 328 211,76	15 649 589,76
3.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA POCZĄTEK OKRESU	1 148 340,06	0,00	311 531,08	311 531,08	1 710 331,63	3 170 202,77
3.1	Amortyzacja za okres	277 453,20	0,00	17 484,31	17 484,31	-382 567,43	-87 629,92
4.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA KONIEC OKRESU	1 425 793,26	0,00	329 015,39	329 015,39	1 327 764,20	3 082 572,85
5.	WARTOŚĆ NETTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA KONIEC OKRESU	10 626 840,47	821 791,79	117 937,09	108 437,09	1 000 447,56	12 567 016,91

Nota NS-6

STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE	12 567 016,91	13 186 610,79
1.1	Własne	12 567 016,91	13 186 610,79
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 NS-7

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

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	Zakończone prace rozwojowe	1,41-20,00	0,08-22,50
2.	Wartość firmy	0,00	0,00
3.	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości niematerialne	10,00-50,00	0,42-45,83
4.	Inne wartości niematerialne	0,04-6,00	0,02-22,50
5.	Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania	0,00	0,00

Nota NS-8

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	68 653 414,31	83 198 809,31
1.1.	Zwiększenia	14 895 667,38	15 458 555,91
1.1.1	Zakup	9 777 071,14	6 097 955,91
1.1.2	Nakłady	0,00	797 400,00
1.1.3	Wycena	540 373,00	8 248 431,76
1.1.4	Przesunięcie z zapasów	4 578 223,24	314 768,24
1.2.	Zmniejszenia	350 272,38	1 662 149,05
1.2.1	Wycena	165 249,14	555 926,18
1.2.2	Przesunięcie z zapasów (wycena)	185 023,24	1 106 222,87
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	83 198 809,31	96 995 216,17

Nota NS-9

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	7 491 162,91	6 674 333,55
1.1	Kaucje	7 355 700,28	6 315 619,20
1.1.1	w tym odpis aktualizujący	7 908,71	6 417,18
1.2	Pozostałe należności	0,00	0,00
1.3	Rozliczenia międzyokresowe	135 462,63	358 714,35

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

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI NETTO	81 272 464,44	43 866 781,11
1.1	Należności z tytułu dostaw i usług	70 775 679,31	39 295 498,15
1.1.1	Od jednostek powiązanych	0,00	-1 375,14
1.1.2	Od pozostałych jednostek	70 775 679,31	39 296 873,29
1.2	Należności z tytułu podatków, ubezpieczeń oraz innych świadczeń bez podatku dochodowego od osób prawnych	2 061 099,89	2 307 363,54
1.3	Należności dochodzone na drodze sądowej	6 793 612,94	0,00
1.4	Pozostałe należności	626 227,74	950 884,12
1.5	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
1.6	Rozliczenia międzyokresowe (NS-18)	1 015 844,56	1 313 035,30
3.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	10 099 387,82	18 996 414,21
4.	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI BRUTTO	91 371 852,26	62 863 195,32

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

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO (w tym należności sporne)	87 668 680,07	58 291 912,36
1.1	W walucie polskiej	61 337 920,83	34 934 298,75
1.2	W walutach obcych (po przeliczeniu na PLN)	26 330 759,24	23 357 613,61
1.2.1	EUR	26 330 759,24	23 357 613,61
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	6 183 106,55	5 061 457,40
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 NS-12
ZMIANA STANU INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	STAN NA POZĄTEK OKRESU	476 410,14	476 410,14
1.1	Zwiększenia	0,00	0,00
1.2	Zmniejszenia	0,00	0,00
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	476 410,14	476 410,14

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

L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2020			
		Wartość udziałów/akcji wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów/akcji	Kapitał zakładowy
1.	UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	5 317 170,10	289 100,03	5 028 070,07	3 332 000,00
1.1	Jednostki zależne	4 849 555,00	0,00	4 849 555,00	3 232 000,00
1.1.1	Frapol Sp. z o.o.	3 699 555,00	0,00	3 699 555,00	2 082 000,00
1.1.2	BTH Instalacje Sp. z o.o.	1 150 000,00	0,00	1 150 000,00	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.	467 615,10	289 100,03	178 515,07	100 000,00
L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2020			
		Kapitał zakładowy w walucie funkcjonalnej	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	419 565,63
1.1	Jednostki zależne	3 232 000,00	-	0,00	419 565,63
1.1.1	Frapol Sp. z o.o.	2 082 000,00	78,89	0,00	379 565,63
1.1.2	BTH Instalacje Sp. z o.o.	1 150 000,00	89,45	0,00	40 000,00
1.2	Jednostki stowarzyszone	100 000,00	-	0,00	0,00
1.2.1	Biprowumet Sp. z o.o.	100 000,00	32,92	0,00	0,00
L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2019			
		Wartość udziałów/akcji wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów/akcji	Kapitał zakładowy
1.	UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	5 317 170,10	289 100,03	5 028 070,07	3 332 000,00
1.1	Jednostki zależne	4 849 555,00	0,00	4 849 555,00	3 232 000,00
1.1.1	Frapol Sp. z o.o.	3 699 555,00	0,00	3 699 555,00	2 082 000,00
1.1.2	BTH Instalacje Sp. z o.o.	1 150 000,00	0,00	1 150 000,00	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.	467 615,10	289 100,03	178 515,07	100 000,00
L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2019			
		Kapitał zakładowy w walucie funkcjonalnej	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	828 900,00
1.1	Jednostki zależne	3 232 000,00	-	0,00	828 900,00
1.1.1	Frapol Sp. z o.o.	2 082 000,00	78,89	0,00	788 900,00
1.1.2	BTH Instalacje Sp. z o.o.	1 150 000,00	89,45	0,00	40 000,00
1.2	Jednostki stowarzyszone	100 000,00	-	0,00	0,00
1.2.1	Biprowumet Sp. z o.o.	100 000,00	32,92	0,00	0,00

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

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	8 041 628,64	7 990 213,44
1.1	Długoterminowe (do realizacji po upływie 12 miesięcy)	3 306 037,65	3 577 360,19
1.1.1	Naprawy gwarancyjne	784 783,65	920 475,73
1.1.2	Strata podatkowa	0,00	0,00
1.1.3	Zobowiązanie leasingowe	2 521 254,00	2 656 884,46
1.2	Krótkoterminowe (do realizacji w ciągu 12 miesięcy)	4 735 590,99	4 412 853,25
1.2.1	Kontrakty długoterminowe	666 920,30	1 028 853,51
1.2.2	Koszty wynagrodzeń wraz z narzutami	1 103 513,92	753 741,79
1.2.3	Wycena zapasów i wyrobów gotowych	271 286,93	326 711,34
1.2.4	Wycena nieruchomości	1 027 379,00	348 195,00
1.2.5	Strata podatkowa	0,00	0,00
1.2.6	Inne (w tym rezerwy)	1 405 605,84	1 689 641,49
1.2.7	Zobowiązanie leasingowe	260 885,00	265 710,12
2.	KOMPENSATA Z REZERWAMI Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (N-21)	6 841 238,71	6 460 554,17
3.	AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO NETTO	1 200 389,93	1 529 659,27

Nota NS-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 01-01-2020	666 920,30	784 783,65	1 103 513,92	271 286,93	1 027 379,00	0,00	1 405 605,84	2 782 139,00
1.1	Zmiana stanu odniesiona na wynik finansowy	361 933,21	135 692,08	-349 772,13	55 424,41	-679 184,00	0,00	284 035,65	140 455,58
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 31-12-2020	1 028 853,51	920 475,73	753 741,79	326 711,34	348 195,00	0,00	1 689 641,49	2 922 594,58

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	950 069,76	550 316,00	1 000 542,88	264 488,30	918 924,00	150 774,00	1 537 371,13	392 136,00
1.1	Zmiana stanu odniesiona na wynik finansowy	-283 149,46	234 467,65	102 971,04	6 798,63	108 455,00	-150 774,00	-131 765,29	2 390 003,00
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	666 920,30	784 783,65	1 103 513,92	271 286,93	1 027 379,00	0,00	1 405 605,84	2 782 139,00

Nota NS-16
ZAPASY (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	ZAPASY	110 729 035,17	83 648 610,72
1.1	Działalność deweloperska	97 376 156,28	70 532 359,66
1.1.1	Materiały	59,01	0,00
1.1.2	Półprodukty i produkty w toku	26 077 930,57	30 251 668,66
1.1.3	Produkty gotowe	56 854 910,77	29 929 810,31
1.1.4	Towary	14 443 255,93	10 350 880,69
1.1.5	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
1.2	Działalność pozostała	13 352 878,89	13 116 251,06
1.2.1	Materiały	8 329 557,34	8 486 789,58
1.2.2	Półprodukty i produkty w toku	1 234 536,06	1 156 491,66
1.2.3	Produkty gotowe	3 502 256,34	3 378 380,62
1.2.4	Towary	0,00	0,00
1.2.5	Zaliczki na dostawy	286 529,15	94 589,20

Nota NS-17

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	12 984 765,53	26 429 462,59
1.1	Środki pieniężne w kasie oraz na rachunkach	8 210 227,60	26 429 462,59
1.1.1	W kasie	74 459,73	57 047,65
1.1.1.1	W walucie polskiej	22 260,32	7 718,54
1.1.1.2	W obcych walutach (po przeliczeniu na PLN)	52 199,41	49 329,11
1.1.1.2.1	EUR	52 199,41	49 329,11
1.1.1.2.2	USD	0,00	0,00
1.1.1.3	W obcych walutach		
1.1.1.3.1	EUR	12 257,70	10 689,33
1.1.1.3.2	USD	0,00	0,00
1.1.2	Na rachunkach bankowych	8 135 767,87	26 372 414,94
1.1.2.1	W walucie polskiej w tym środki pien. o ograniczonym zakresie dysponowania - rachunek VIAT	5 995 069,13	21 112 445,57
1.1.2.1.1		183 250,45	662 113,09
1.1.2.2	W obcych walutach (po przeliczeniu na PLN)	2 140 698,74	5 259 969,37
1.1.2.2.1	EUR	2 140 698,74	5 259 969,37
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	502 688,44	1 139 571,39
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	4 774 537,93	0,00
1.2.1	Lokaty bankowe w walucie polskiej	4 774 537,93	0,00
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 NS-18

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	CZYNNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW	1 015 844,56	1 313 035,30
1.1	Oплаcone ubezpieczenia	681 655,07	798 891,39
1.2	Oплаcone prenumeraty	6 197,45	6 779,03
1.3	Licencja	0,00	0,00
1.4	Leasing	170 597,38	278 983,08
1.5	Inne	157 394,66	228 381,80

Nota NS-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 NS-20
ZYSKI ZATRZYMANE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	ZYSKI ZATRZYMANE	243 914 082,81	252 496 839,11
1.1	Kapitał z aktualizacji wyceny	8 512 566,94	8 502 644,72
1.2	Kapitał rezerwowý	20 987 861,46	21 738 090,46
1.3	Kapitał zapasowy (w tym 8% kapitał ustawowy)	192 612 712,10	202 246 449,44
1.4	Fundusz programu menadżerskiego	1 250 000,00	1 250 000,00
1.5	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	-3 762 802,43	-4 699 552,48
1.6	Inne	364 735,56	271 623,08
1.6.1	- w tym różnice kursowe z przeliczenia	364 735,56	271 623,08
1.7	Zysk netto	23 949 009,18	23 187 583,89

Nota NS-20K
ZMIANA STANU KAPITAŁÓW MNIEJSZOŚCI (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	6 800 202,90	7 639 816,24
1.1	Zwiększenia	839 613,33	617 607,66
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	7 639 816,24	8 257 423,90

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

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	REZERWY Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	6 841 238,71	6 943 835,34
1.1	Długoterminowe (do realizacji po upływie 12 miesięcy)	4 617 353,00	4 871 202,69
1.1.1	Aktualizacja majątku rzeczowego	4 511 725,00	4 590 120,69
1.1.2	Inne	105 628,00	281 082,00
1.2	Krótkoterminowe (do realizacji w ciągu 12 miesięcy)	2 223 885,71	2 072 632,66
1.2.1	Kontrakty długoterminowe	582 665,90	167 896,08
1.2.2	Wycena nieruchomości	1 461 282,57	1 811 978,58
1.2.3	Zobowiązania	63 449,00	28 774,00
1.2.4	Oddział Niemcy	49 314,24	0,00
1.2.5	Inne	67 174,00	63 984,00
2.	KOMPENSATA Z AKTYWAMI Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (N-14)	6 841 238,71	6 460 554,17
3.	REZERWY Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO NETTO	0,00	483 281,17

Nota NS-22
ZMIANA STANU REZERW Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (dane w zł)

L.p.	Nazwa	Kontrakty długoterminowe	Wycena nieruchomości	Aktualizacja majątku rzeczowego	Zobowiązania	Oddział Niemcy	Inne
1.	STAN NA DZIEŃ 01-01-2020	582 665,90	1 461 282,57	4 511 725,00	63 449,00	49 314,24	172 802,00
1.1	Zmiana stanu odniesiona na wynik finansowy	-414 769,82	334 083,94	71 684,69	-34 675,00	-49 314,24	172 264,00
1.2	Zmiana stanu odniesiona na kapitał własny	0,00	16 612,07	6 711,00	0,00	0,00	0,00
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2020	167 896,08	1 811 978,58	4 590 120,69	28 774,00	0,00	345 066,00

L.p.	Nazwa	Kontrakty długoterminowe	Wycena nieruchomości	Aktualizacja majątku rzeczowego	Zobowiązania	Oddział Niemcy	Inne
1.	STAN NA DZIEŃ 01-01-2019	972 352,06	1 389 937,00	1 590 547,00	93 544,00	0,00	351 479,00
1.1	Zmiana stanu odniesiona na wynik finansowy	-389 686,16	71 345,57	2 921 178,00	-30 095,00	49 314,24	-178 677,00
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	582 665,90	1 461 282,57	4 511 725,00	63 449,00	49 314,24	172 802,00

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

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	756 078,82	823 342,67
1.1	Zwiększenia	157 376,24	85 718,62
1.2	Rozwiązanie	85 112,39	117 459,91
1.3	Wykorzystanie	5 000,00	0,00
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	823 342,67	791 601,38

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

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	472 552,84	677 023,79
1.1	Zwiększenia	349 482,51	522 089,50
1.2	Rozwiązanie	80 181,25	0,00
1.3	Wykorzystanie	64 830,31	60 887,79
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	677 023,79	1 138 225,48

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

L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2020							
		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.	PKO BP S.A.	Kredyt inwestycyjny	10 000 000	PLN	1 784 840,00	0,00	2,20%	2024-12-31	Hipoteka
2.									
3.									
4.									
5.									

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.	PKO BP S.A.	Kredyt inwestycyjny	10 000 000	PLN	2 384 840,00	0,00	3,63%	2024-12-31	Hipoteka
2.									
3.									
4.									
5.									

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

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	Zobowiązanie z tytułu leasingu	14 296 311,14	14 676 624,89

Nota NS-27
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	Kaucje	7 328 495,72	9 116 528,01
2.	Inne zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
3.		0,00	0,00

Nota NS-28
ZMIANA STANU KRÓTKOTERMINOWEJ REZERWY Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	STAN NA POZĄTEK OKRESU	7 673 192,19	8 555 638,92
1.1	Zwiększenia	11 331 781,08	10 192 288,25
1.2	Wykorzystanie	7 505 080,26	9 937 267,42
1.3	Rozwiązanie	2 944 254,09	1 905 958,14
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	8 555 638,92	6 904 701,61

Nota NS-29
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 01-01-2020	3 058 191,68	584 791,88	2 160 000,00	349 790,25	1 175 506,63	7 328 280,44
1.1	Zwiększenie	2 511 449,45	178 793,49	0,00	1 817 131,18	2 442 922,26	6 950 296,38
1.2	Wykorzystanie	1 529 783,24	259 472,00	0,00	0,00	1 416 373,66	3 205 628,90
1.3	Rozwiązanie	428 800,00	0,00	2 160 000,00	171 670,56	1 289 212,22	4 049 682,78
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2020	3 611 057,89	504 113,37	0,00	1 995 250,87	912 843,01	7 023 265,14

Nota NS-30
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK (dane w zł)

L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2020							
		Rodzaj zobowiązania (kredytu/ pożyczki)	Kwota limitu kredytu / pożyczki według umowy	W walucie	Wartość bilansowa kredytu / pożyczki do spłaty	W walucie	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
1.	Commerzbank Düsseldorf	W rachunku bieżącym	3 000 000	EUR	4 614 800,00	PLN	1,20%	2021-03-31	Regwarancja w mBanku
2.	PKO BP S.A.	Kredyt inwestycyjny	10 000 000	PLN	601 179,06	PLN	2,20%	2024-12-31	Hipoteka
3.	PKO BP S.A.	W rachunku bieżącym	7 000 000	PLN	0,00	PLN	1,30%	2021-02-04	Hipoteka,zastaw
4.	PKO BP S.A.	W rachunku bieżącym	460 000	EUR	1 557 219,45	PLN	1,30%	2021-02-04	Hipoteka,zastaw

L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2019							
		Rodzaj zobowiązania (kredytu/ pożyczki)	Kwota limitu kredytu / pożyczki według umowy	W walucie	Wartość bilansowa 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.	PKO BP S.A.	Kredyt inwestycyjny	10 000 000	PLN	600 000,00	PLN	3,63%	2024-12-31	Hipoteka
3.	PKO BP S.A.	W rachunku bieżącym	6 000 000	PLN	3 893 763,57	PLN	2,73%	2020-02-07	Hipoteka,zastaw
4.									

Nota NS-31
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	Zobowiązanie z tytułu leasingu	1 762 077,62	2 312 387,03

Nota NS-32
POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE KRÓTKOTERMINOWE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	Inne zobowiązania finansowe	0,00	31 851,35
2.		0,00	0,00
3.		0,00	0,00

Nota NS-33
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	80 629 257,60	68 344 018,05
1.1	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	57 685 811,95	38 737 242,62
1.2	Zobowiązania tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń oraz innych świadczeń bez podatku dochodowego od osób prawnych	7 468 881,28	6 221 524,16
1.3	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	3 851 744,52	3 884 522,92
1.4	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	330 337,11	153 150,87
1.5	Rozliczenia międzyokresowe (NS-34)	11 292 482,74	19 347 577,48

Nota NS-34
ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	11 292 482,74	19 347 577,48
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	11 292 482,74	19 347 577,48
1.2.1	Długoterminowe	3 138 855,88	3 222 244,61
1.2.1.1	Dofinansowanie prac badawczych	3 138 855,88	3 222 244,61
1.2.1.2	Dofinansowanie środków trwałych	0,00	0,00
1.2.1.3	Inne	0,00	0,00
1.2.2	Krótkoterminowe	8 153 626,86	16 125 332,87
1.2.2.1	Zaliczki deweloperskie	7 206 742,27	13 855 183,96
1.2.2.2	Zaliczki od inwestora	0,00	1 325 823,00
1.2.2.3	Inne (w tym zaliczki na dostawy)	946 884,59	944 325,91

Nota NS-35
ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW	11 925 207,80	21 163 047,72
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	342 065,59	389 285,56
1.5	Należności z tyt.dost. i usług i należ.z tyt.wyceny kontraktów	10 109 260,71	19 008 183,44
1.5.1	w tym odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	3 095 409,11	3 137 092,26
1.6	Udzielone pożyczki	0,00	0,00
1.7	Zapasy	1 427 829,39	1 719 526,61

Nota NS-36
ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ AKTYWÓW (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2020							
		Wartości niematerialne	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Pozostałe aktywa finansowe	Należności z tyt.dostaw i usług/Wycena kontraktów	Udzielone pożyczki	Zapasy	Razem
1.	WARTOŚĆ ODPISÓW NA POCZĄTEK OKRESU	0,00	46 052,11	0,00	342 065,59	10 109 260,71	0,00	1 427 829,39	11 925 207,80
1.1	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	47 219,97	10 430 456,87	0,00	753 525,61	11 231 202,45
1.1.1	Utrata wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.2	Przeterminowanie	0,00	0,00	0,00	0,00	862 297,74	0,00	0,00	862 297,74
1.1.3	Wątpliwa ściagalność-należności z utratą wart.	0,00	0,00	0,00	0,00	9 096 850,92	0,00	0,00	9 096 850,92
1.1.4	Korekta z tyt. oczekiwanych strat kredytowych	0,00	0,00	0,00	47 219,97	471 308,21	0,00	0,00	518 528,18
1.1.5	Zalegania i małej rotacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	753 525,61	753 525,61
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	0,00	1 531 534,14	0,00	461 828,39	1 993 362,53
1.2.1	Przedawnienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.2	Zbycie/upłynięcie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	434 588,67	434 588,67
1.2.3	Ustanie przesłanek do utraty wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27 239,72	27 239,72
1.2.4	Korekta z tyt. oczekiwanych strat kredytowych	0,00	0,00	0,00	0,00	592 925,84	0,00	0,00	592 925,84
1.2.5	Zapłata	0,00	0,00	0,00	0,00	490 597,86	0,00	0,00	490 597,86
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	429 400,13	0,00	0,00	429 400,13
1.2.8	Spisanie	0,00	0,00	0,00	0,00	18 610,31	0,00	0,00	18 610,31
2.	WARTOŚĆ ODPISÓW NA KONIEC OKRESU	0,00	46 052,11	0,00	389 285,56	19 008 183,44	0,00	1 719 526,61	21 163 047,72

L.p.	Nazwa	31-12-2019							
		Wartości niematerialne	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Pozostałe aktywa finansowe	Należności z tyt.dostaw i usług/Wycena kontraktów	Udzielone pożyczki	Zapasy	Razem
1.	WARTOŚĆ ODPISÓW NA POCZĄTEK OKRESU	0,00	73 279,52	0,00	343 697,09	5 328 092,89	0,00	1 392 044,07	7 137 113,57
1.1	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	6 460,85	6 771 630,92	0,00	420 955,29	7 199 047,06
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	349 550,63	0,00	605 978,53	955 529,16
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	43 507,60	0,00	0,00	49 968,45
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	27 227,41	0,00	8 092,35	1 990 463,10	0,00	385 169,97	2 410 952,83
1.2.1	Przedawnienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.2	Zbycie/upłynięcie	0,00	27 227,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27 227,41
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	799 660,70	0,00	0,00	807 753,05
1.2.5	Zapłata	0,00	0,00	0,00	0,00	942 185,25	0,00	0,00	942 185,25
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	245 646,70	0,00	349 036,43	594 683,13
1.2.8	Spisanie	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	342 065,59	10 109 260,71	0,00	1 427 829,39	11 925 207,80

Nota NS-37
PODZIAŁ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	AKTYWA WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	146 185 916,28	152 262 201,87
1.1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	32 272 187,19	67 276 506,13
1.1.1	Papiery wartościowe krótkoterminowe	16 258 063,10	57 275 722,57
1.1.2	Lokaty terminowe pow.3 mcy	16 014 124,09	10 000 783,56
1.1.3	Pożyczki	0,00	0,00
1.2	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 984 765,53	26 429 462,59
1.2.1	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	8 210 227,60	26 429 462,59
1.2.2	Lokaty terminowe do 3 mcy	4 774 537,93	0,00
1.2.3	Inne	0,00	0,00
1.3	Należności handlowe	100 928 963,56	58 556 233,15
1.3.1	Należności z tytułu dostaw i usług	84 924 992,53	45 611 117,35
1.3.2	Wycena kontraktów	16 003 971,03	12 945 115,80
2.	ZOBOWIĄZANIA WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	98 348 033,69	78 718 722,17
2.1	Kredyty	13 765 229,16	8 460 926,87
2.2	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	65 014 307,67	47 853 770,63
2.3	Wycena kontraktów	3 510 108,10	5 415 012,75
2.4	Zobowiązania leasingowe	16 058 388,76	16 989 011,92
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 NS-38
POZYCJE PRZYCHODÓW, KOSZTÓW, ZYSKÓW I STRAT UJĘTE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2020			
		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	653 584,72	231 121,34	0,00	0,00
2.	Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	108 130,57	-136 216,48	0,00	0,00
3.	Utworzenie/odwrócenie odpisów aktualizujących	9 694 479,77	27 211,19	0,00	0,00
4.	Zyski/straty z tytułu wyceny do wartości godziwej oraz realizacji	-36 761,39	-177 990,38	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	-263 160,45	0,00	0,00

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	931 452,59	21 090,31	0,00	0,00
2.	Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	53 885,92	-4 067,78	0,00	0,00
3.	Utworzenie/odwrócenie odpisów aktualizujących	5 575 454,23	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	-155 837,62	157 007,68	0,00	0,00

Nota NS-39
DYSKONTO KAUCJI W ZOBOWIĄZANIACH (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	ZMIANA WYNIKU	-38 385,18	-313 361,55
1.1	Zmniejszenie kosztów operacyjnych	176 011,15	116 101,24
1.2	Zwiększenie kosztów finansowych	214 396,33	429 462,79

Nota NS-40
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WEDŁUG DATY PŁATNOŚCI (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2020					
		Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Powyżej 3 miesięcy do 12 miesięcy	Powyżej 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
1.	ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	1 573 824,53	45 300 094,27	6 940 789,38	15 894 376,80	26 669 493,76	96 378 578,75
1.1	Oprocentowane kredyty	0,00	4 764 800,00	2 008 398,51	1 784 840,00	0,00	8 558 038,51
1.2	Inne zobowiązania finansowe	0,00	31 851,35	0,00	0,00	0,00	31 851,35
1.3	Z tytułu dostaw i usług, w tym kaucje krótkoterminowe	1 573 824,53	34 339 349,10	2 824 068,99	0,00	0,00	38 737 242,62
1.4	Kaucje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	9 200 851,04	142 993,43	9 343 844,47
1.5	Zobowiązania leasingowe	0,00	595 930,20	2 108 321,88	4 908 685,76	26 526 500,33	34 139 438,18
1.6	Pozostałe zobowiązania	0,00	5 568 163,62	0,00	0,00	0,00	5 568 163,62

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	66 693 918,41	8 036 716,47	15 388 478,89	26 208 180,36	116 327 294,13
1.1	Oprocentowane kredyty	0,00	7 074 150,57	4 343 763,57	2 384 840,00	0,00	13 802 754,14
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	0,00	55 681 880,48	2 003 931,47	0,00	0,00	57 685 811,95
1.4	Kaucje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	7 820 127,84	53 738,67	7 873 866,51
1.5	Zobowiązania leasingowe	0,00	427 779,26	1 689 021,43	5 183 511,05	26 154 441,69	33 454 753,43
1.6	Pozostałe zobowiązania	0,00	3 510 108,10	0,00	0,00	0,00	3 510 108,10

Nota NS-41

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁYCH NALEŻNOŚCI (dane w zł)

L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2020							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	35 196 114,10	1 426 646,85	612 951,76	136 179,46	1 139 581,18	19 780 438,97	58 291 912,32	
2.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE	17 279,16	38 531,63	533,74	15 261,94	487 257,70	18 437 550,00	18 996 414,17	
3.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	35 178 834,94	1 388 115,22	612 418,02	120 917,52	652 323,48	1 342 888,97	39 295 498,15	

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	60 204 074,48	5 385 787,57	1 467 231,65	1 786 417,63	758 678,02	18 066 490,71	87 668 680,06	
2.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE	21 710,55	6 519,39	29 432,07	21 289,13	81 949,69	9 938 486,98	10 099 387,81	
3.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	60 182 363,93	5 379 268,18	1 437 799,58	1 765 128,50	676 728,33	8 128 003,73	77 569 292,25	

Nota NS-42

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI RYZYKO WALUTOWE

L.p.	Nazwa	31-12-2020			
		Wartość (w walucie)	Odchylenie kursu (w zł) +/-	Wpływ na wynik (w zł)	Wpływ na kapitał (w zł)
1.	EUR	12 954 888,57		239 718,97	0,00
1.1	Należności handlowe	2 606 980,12	0,25	651 745,03	0,00
1.2	Należności wewnętrzne z oddziałem Niemcy	3 199 641,38	0,25	799 910,35	0,00
1.3	Zobowiązania handlowe	1 460 924,68	-0,25	-365 231,17	0,00
1.4	Zobowiązania wewnętrzne z oddziałem Niemcy	3 199 641,38	-0,25	-799 910,35	0,00
1.5	Środki pieniężne w kasie	10 689,33	0,25	2 672,33	0,00
1.6	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	1 139 571,39	0,25	284 892,85	0,00
1.7	Lokaty	0,00	0,25	0,00	0,00
1.8	Kredyty	1 337 440,29	-0,25	-334 360,07	0,00
2.	USD	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-43

ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU LEASINGU (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	2 198 800,74	16 058 388,77
1.0	Zastosowanie MSSF 16	14 942 877,06	0,00
1.1	Zwiększenia	2 515 465,69	6 616 707,90
1.2	Splata	2 812 253,40	2 435 241,46
1.3	Inne zmiany	786 501,32	1 810 541,44
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	16 058 388,77	18 429 313,77

Nota NS-44**UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE UMÓW O BUDOWĘ** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	Przychody z kontraktów narastająco na dzień bilansowy plus wycena	397 857 571,49	292 062 521,51
2.	Koszt własny kontraktów narastająco na dzień bilansowy	372 129 211,66	275 240 723,53
3.	Wynik na kontraktach	25 728 359,83	16 821 797,98
4.	Kwoty zafakturowane	385 353 677,65	284 528 567,19
5.	Należność z wyceny kontraktu	16 003 971,03	12 945 115,80
6.	Zobowiązanie z wyceny kontraktu	3 510 108,10	5 415 012,75
7.	Kwota kaucji (sum zatrzymanych)	870 040,79	983 001,90
8.	Otrzymane zaliczki	0,00	1 325 823,00

Nota NS-45**NALEŻNOŚCI WARUNKOWE** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	44 807 190,34	40 698 484,13
1.1	Otrzymanych gwarancji i poręczeń	44 807 190,34	40 698 484,13
1.1.1	- w tym od pozostałych jednostek powiązanych	0,00	0,00
1.1.2	- w tym od pozostałych jednostek	44 807 190,34	40 698 484,13
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 NS-46**ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	79 229 187,10	80 633 004,77
1.1	Udzielonych gwarancji i poręczeń	79 229 187,10	80 633 004,77
1.1.1	- w tym na rzecz pozostałych jednostek powiązanych	0,00	79 250,00
1.1.2	- w tym na rzecz pozostałych jednostek	79 229 187,10	80 553 754,77
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 NS-47**TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2020	
		Transakcje z jednostkami zależnymi	Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi
1.	Sprzedaż w okresie (w tym sprzedaż środków trwałych)	3 625 918,58	0,00
2.	Saldo należności na koniec okresu	461 961,41	0,00
3.	Zakupy w okresie (w tym zakup środków trwałych)	3 625 918,58	0,00
4.	Saldo zobowiązań na koniec okresu	461 961,41	0,00

L.p.	Nazwa	31-12-2019	
		Transakcje z jednostkami zależnymi	Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi
1.	Sprzedaż w okresie (w tym sprzedaż środków trwałych)	3 453 254,53	0,00
2.	Saldo należności na koniec okresu	524 900,35	0,00
3.	Zakupy w okresie (w tym zakup środków trwałych)	3 453 254,53	0,00
4.	Saldo zobowiązań na koniec okresu	524 900,35	0,00

Nota NS-48
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW - STRUKTURA RZECZOWA
- RODZAJE DZIAŁALNOŚCI (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	441 543 926,69	411 431 864,49
1.1	Sprzedaż robót budowlano-montażowych	185 891 196,33	186 626 105,96
1.2	Działalność deweloperska	125 336 552,03	112 562 145,68
1.3	Sprzedaż produkcji przemysłowej	102 848 887,75	87 076 527,81
1.4	Sprzedaż usług	26 739 622,20	24 434 139,14
1.5	Sprzedaż towarów i materiałów	727 668,38	732 945,90
2.	- w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00

Nota NS-49
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY - STRUKTURA TERYTORIALNA
(dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	441 543 926,69	411 431 864,49
1.1	Polska	367 316 144,24	343 463 469,50
1.1.1	- w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
1.2	Niemcy	68 705 512,06	63 320 973,30
1.2.1	- w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
1.3	Pozostałe kraje	5 522 270,39	4 647 421,69
1.3.1	- w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00

Nota NS-50
INNE PRZYCHODY OPERACYJNE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	INNE PRZYCHODY OPERACYJNE	4 940 019,90	15 378 495,33
1.1	Rozwiązane rezerwy	2 376 937,96	2 680 656,85
1.1.1	Na należności	1 990 469,42	1 343 451,05
1.1.2	Na zapasy	312 760,95	27 230,54
1.1.3	Na odprawy emerytalne	73 707,59	136 432,95
1.1.4	Pozostałe	0,00	1 173 542,31
1.2	Pozostałe	2 563 081,94	12 697 838,48
1.2.1	Zwrot kosztów sądowych	53 432,16	151 323,10
1.2.2	Odszkodowania i kary	79 689,28	39 400,36
1.2.3	O/Niemcy	248 327,04	4 250,49
1.2.4	Wycena nieruchomości inwestycyjnych	513 677,51	8 161 495,29
1.2.5	Spisane zobowiązania	595 804,20	525 193,91
1.2.6	Inne	1 056 941,85	445 881,83
1.2.7	Otrzymane dotacje	0,00	2 683 999,01
1.2.8	Odszkodowania	15 209,90	686 294,49

Nota NS-51
KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	364 317 610,09	345 759 317,20
1.1	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	363 675 225,65	345 140 959,19
1.1.1	Koszty według rodzaju	407 028 644,52	361 868 957,83
1.1.1.1	Amortyzacja	6 939 372,63	6 317 238,96
1.1.1.2	Zużycie materiałów i energii	90 602 785,11	90 699 963,71
1.1.1.3	Usługi obce	179 472 919,69	143 371 524,03
1.1.1.4	Podatki i opłaty	3 223 985,55	3 828 422,43
1.1.1.5	Wynagrodzenia	95 128 772,72	88 973 165,07
1.1.1.6	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	18 521 211,81	17 906 438,32
1.1.1.7	Pozostałe koszty rodzajowe	13 139 597,01	10 772 205,31
1.1.2	Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-7 284 878,64	21 531 421,85
1.1.3	Koszt wytworzenia na własne potrzeby (wielkość ujemna)	0,00	-50 717,98
1.1.4	Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-16 064 225,85	-14 290 425,64
1.1.5	Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-20 004 314,38	-23 918 276,87
1.2	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	642 384,44	618 358,01

Nota NS-52
INNE KOSZTY OPERACYJNE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	12 845 707,55	11 858 831,16
1.1	Utworzone rezerwy	453 579,52	1 070 392,86
1.1.1	- w tym na odprawy emerytalne	204 969,51	83 430,73
1.2	Pozostałe	12 392 128,03	10 788 438,30
1.2.1	Darowizny i składki	377 810,29	142 737,15
1.2.2	Koszty sądowe	190 662,89	301 338,70
1.2.3	O/Niemcy	102 627,23	0,00
1.2.4	Kary	985 991,85	80 523,61
1.2.5	Koszty oddanych mieszkań	439 466,52	567 347,48
1.2.6	Straty ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	756 886,35	872 700,39
1.2.7	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	9 118 500,42	8 628 286,04
1.2.8	Inne	342 223,68	195 504,93
1.2.9	Spisane	62 248,89	0,00
1.2.10	Koszty związane z dotacjami	0,00	0,00
1.2.11	Szkody	15 709,91	0,00

Nota NS-53
PRZYCHODY FINANSOWE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	PRZYCHODY FINANSOWE	986 937,61	1 642 767,18
1.1	Dywidendy	0,00	0,00
1.2	Odsetki	978 791,70	605 036,61
1.3	Różnice kursowe dodatnie	0,00	1 037 730,57
1.4	Pozostałe	8 145,91	0,00

Nota NS-54**PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	PODATEK DOCHODOWY	8 089 043,61	7 394 593,26
1.1	Podatek bieżący kraj	8 116 854,00	6 981 048,00
1.2	Podatek bieżący oddział Niemcy	-144 869,22	220 120,26
1.3	Podatek odroczony	117 058,84	193 425,01

Nota NS-55**UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	ZYSK BRUTTO	33 096 485,58	31 283 106,13
2.	PODATEK PO UWZGLĘDNIENIU KOREKT	8 089 043,61	7 394 593,26
2.1.	Podatek od zysku brutto wg stawki 19%	6 288 332,26	5 943 790,16
2.2	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	1 800 711,36	1 450 803,11
2.2.1	Różnice w stawce podatkowej stosowane w działalności zagranicznej	88 047,76	16 909,00
2.2.2	Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 111 675,04	755 303,85
2.2.3	Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych	-311 835,36	-925 200,84
2.2.4	Nie utworzone aktywo na stratę podatkową oddział Niemcy	912 823,92	1 717 321,90
2.2.5	Ulga B+R	0,00	-56 663,38
2.2.6	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00	-56 867,42
2.2.7	Pozostałe czynniki wpływające na efektywną stawkę podatkową	0,00	0,00

Nota NS-56

ZMIANA PRAWA DO UŻYTKOWANIA SKŁADNIKA AKTYWÓW (WG GRUP RODZAJOWYCH) (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2020					
		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	14 039 045,04	1 542 789,98	1 333 323,12	2 728 799,60	0,00	19 643 957,74
2.	Zwiększenia	0,00	183 592,71	1 983 288,76	1 963 968,95	0,00	4 130 850,42
3.	Zmniejszenia	0,00	826 027,88	0,00	48 819,74	0,00	874 847,62
4.	Amortyzacja	201 985,56	371 004,63	382 831,68	1 807 413,90	0,00	2 763 235,77
5.	Inne zmiany	0,00	0,00	0,00	-65 129,32	0,00	-65 129,32
6.	WARTOŚĆ PRAWA NA KONIEC OKRESU	13 837 059,48	529 350,18	2 933 780,20	2 901 664,23	0,00	20 201 854,09

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	14 067 000,32	1 547 862,87	3 070 388,57	2 426 228,51	0,00	21 111 480,27
1.1	w tym wycena wg. MSSF 16	11 226 726,77	1 547 862,87	0,00	2 168 287,42	0,00	14 942 877,06
1.2	w tym reklasyfikacja	2 840 273,55	0,00	3 070 388,57	257 941,09	0,00	6 168 603,21
2.	Zwiększenia	189 903,77	530 239,63	0,00	1 806 817,13	0,00	2 526 960,53
3.	Zmniejszenia	28 061,76	0,00	1 275 437,65	72 486,83	0,00	1 375 986,24
4.	Amortyzacja	189 797,29	535 312,52	461 627,80	1 424 418,26	0,00	2 611 155,87
5.	Inne zmiany	0,00	0,00	0,00	7 340,95	0,00	7 340,95
6.	WARTOŚĆ PRAWA NA KONIEC OKRESU	14 039 045,04	1 542 789,98	1 333 323,12	2 728 799,60	0,00	19 643 957,74

Nota NS-57

POZOSTAŁE UJAWNIEŃIA DOTYCZĄCE LEASINGU (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	Koszt związany z leasingami krótkoterminowymi	688 703,60	807 992,79
2.	Koszt związany z leasingami aktywów o niskiej wartości	187 071,79	234 625,38
3.	Koszt związany ze zmiennymi opłatami leasingowymi nieuwzględnionymi 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1. Nazwa (firma) i siedziba

Spółka działa pod firmą Instal Kraków Spółka Akcyjna (dalej „Spółka”). Siedzibą Spółki jest Kraków (adres: 30-732 Kraków, ul. Konstantego Brandla 1).

Adres zarejestrowanego biura jednostki: 30-732 Kraków, ul. Konstantego Brandla 1.

Formą prawną jednostki jest Spółka Akcyjna.

Podstawowym miejscem prowadzenia działalności gospodarczej jest Kraków.

Spółki zależne działają pod firmą:

- Frapol Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ulica Mierzeja Wiślana 8,
- BTH Instalacje Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ulica Christo Botewa 2B

Jednostka stowarzyszona działa pod firmą Biprowumet Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Krowoderskich Zuchów 2.

Wraz z jednostkami zależnymi i jednostką stowarzyszoną Spółka tworzy Grupę Kapitałową Instal Kraków S.A. (dalej „Grupa Kapitałowa” lub „Grupa”).

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

Państwem rejestracji jest Polska. Sędem rejestrowym dla Spółki jest Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

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

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki według PKD są Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (41.20.Z).

Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego nie nastąpiły zmiany w nazwie jednostki lub innych danych identyfikacyjnych.

1.3. Wskazanie branży według klasyfikacji przyjętej przez dany rynek

Zgodnie z podziałem sektorowym stosowanym przez GPW, Spółka zaliczana jest do sektora Budownictwo przemysłowe. Podstawowymi segmentami działalności Grupy Kapitałowej 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, prace spawalnicze oraz projektowanie produkcji i montaż instalacji wentylacji i klimatyzacji.

1.4. Wskazanie czasu trwania emitenta i jednostek z grupy kapitałowej, jeżeli jest oznaczony.

Czas trwania Spółki zgodnie z § 6 Statutu jest nieograniczony.

Czas trwania jednostek z Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. 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. Spółka jest jednostką dominującą Grupy najwyższego szczebla. Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym objęte są jednostki zależne, natomiast nie jest ujmowana jednostka stowarzyszona.

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 skonsolidowanego 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 2019.

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2020

Standardy i interpretacje opublikowane i zatwierdzone przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które weszły w życie od lub po 1 stycznia 2020 roku.

1. Zmiany do MSSF 3 „Połączenia Jednostek” - zmiana doprecyzowuje definicję przedsięwzięcia i ma na celu łatwiejsze odróżnienie przejęć przedsięwzięć od grup aktywów dla celów rozliczenia połączeń,
2. Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF,
3. Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości,
zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – definiują istotność,
4. Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – reforma IBOR,
5. Zmiany do MSSF 16 „Leasing” - podejście do zwolnień czynszowych związanych z Covid-19.

Powyższe zmiany do MSSF nie miały istotnego wpływu na zaprezentowane dane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Najważniejsze zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawione zostały w dalszych jego częściach. Zasady te stosowane były we wszystkich prezentowanych okresach w sposób ciągły, o ile nie podano inaczej.

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane a nie weszły jeszcze w życie

Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania nowych standardów i interpretacji, które zostały już opublikowane oraz zatwierdzone przez Unię Europejską lub przewidziane są do zatwierdzenia w najbliższej przyszłości, a które wejdą w życie po dniu bilansowym.

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską

Dla okresów rozpoczynających się po 1 stycznia 2021 r. wejdą w życie następujące zmiany, które zostały już zatwierdzone przez Unię Europejską:

1. Zmiany do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe – przedłużenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe,
2. Zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe, MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena i MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji, MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe i MSSF 16 Leasing – reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych – Faza 2,

Według szacunków powyższe zmiany nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Grupy.

Standardy i interpretacje wydane przez IASB lecz nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską

Dla okresów rozpoczynających się po 1 stycznia 2021 r. wejdą w życie następujące zmiany wydane przez IASB, które zostały nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską:

1. MSSF 17 oraz zmiany do tego standardu,
2. Zmiany do MSR 1 dotyczące prezentacji zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe,
3. Zmiany do MSSF 3, MSR 16, MSR 37 oraz coroczne ulepszenia standardów 2018-2020,
4. Zmiany do MSR 1 dotyczące ujawnień przyjętych polityk rachunkowości,
5. Zmiany do MSR 8 dotyczące definicji szacunków,
6. Propozycje zmian do MSSF 16 dotyczące zmian warunków umownych po 30 czerwca 2021 roku.

Według szacunków powyższe zmiany nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Grupy.

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.

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

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku, natomiast prezentowane w nim porównywalne dane finansowe obejmują okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 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 o wartości powyżej 500,00 zł, a nie przekraczającej 10.000,00 zł obejmuje się ewidencją środków trwałych przy jednorazowej amortyzacji podatkowej oraz amortyzacji MSR/MSSF zgodnie ekonomicznym okresem użytkowania z uwzględnieniem wartości rezydualnej środka trwałego.

Środki trwałe o wartości 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), a 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 ustalana jest w odniesieniu do wartości rynkowej aktualizowanego aktywa. Dla ustalenia wartości rynkowej aktywów informacje uzyskuje się z ostatnio zawartych transakcji zakupu.

Dokonany odpis z tytułu utraty wartości aktywa 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 wykazuje 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 wartością początkową lub w którym daną wartość niematerialną przeznaczono do likwidacji, stwierdzono jej niedobór lub sprzedano.

Prawo do użytkowania składnika aktywów - leasing

Dla celów sprawozdawczych zgodnie z MSSF 16 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 bezpośrednie;
- 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 prawa do użytkowania aktywa 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 MSSF 16 oraz nabyte w przeszłości prawa wieczystego użytkowania nieruchomości, prezentowane wcześniej w wartościach niematerialnych.

Wartość firmy

Wartość firmy stanowi nadwyżkę ceny nabycia określonej jednostki lub jej zorganizowanej części, nad niższą od niej wartością godziwą nabytych aktywów netto. W przypadku, gdy cena nabycia jest wyższa od ich wartości godziwej, to różnica ujmowana jest jako zysk w rachunku zysków i strat.

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczone są grunty, których ostateczne przeznaczenie nie jest zdecydowane, utrzymywane ze względu na przewidywany wzrost wartości lub pobierane pożytki.

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

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

Przeznaczone na wynajem lokale, budynki 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.

Przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnych na towary lub środki trwałe następuje po wartości godziwej na podstawie uchwały podjętej przez Zarząd, decydującej o zmianie 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 ujmuje się według wartości godziwej. Efekt przeszacowania do wartości godziwej na dzień bilansowych ujmowany jest w rachunku zysków i strat.

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 według metody praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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 efektywnej stopy procentowej. 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 i pomniejszane o odpisy aktualizujące wartość tych składników majątku. Wysokość tych odpisów jest ustalana indywidualnie dla każdego składnika zapasów w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

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

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

Produkcja niezakończona i produkty gotowe wyceniana jest 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 ujmują 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 złotego. 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 należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości, w przypadku ogłoszenia postępowania układowego oraz skierowania sprawy do egzekucji komorniczej, jak również w zakresie 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. 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. Dodatkowo 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 instytucji 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 klasyfikowane 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,
 - kapitał udziałowców mniejszościowych w sprawozdaniu skonsolidowanym.

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, zobowiązania (w tym również z tytułu pożyczek) na dzień bilansowy wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty.

Zobowiązania z tytułu kaucji 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 do złotego. 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 okresu sprawozdawczego 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 zobowiązania 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 aktualnie obowiązującym 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 zobowiązania 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 zawartych umów.

Należności i zobowiązań warunkowych nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, lecz ujawnia 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 przyręczone 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 przyręczonego 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 wycenieniu.

Przychody ze sprzedaży w działalności deweloperskiej rozpoznawane są w momencie przekazania na finalnego odbiorcę kontroli, tj. w tym przypadku, istotnego ryzyka oraz korzyści wynikających z posiadania nieruchomości. Spółka przyjmuje, iż transfer ten następuje w chwili podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nabywanej nieruchomości na nabywcę.

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.

W Skonsolidowanym Sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2020 roku Grupa dokonała zmiany prezentacji pozycji bilansowych w zakresie:

- rozliczeń międzyokresowych,
- zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe zostały zaprezentowane w pozycji Należności długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Pozycja Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe została wykazana w nocie NS-9.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe zostały zaprezentowane w pozycji Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Pozycja Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe została wykazana w nocie NS-10.

Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych oraz Rozliczenia międzyokresowe bierne zostały zaprezentowane w pozycji Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania. Tym samym w/w pozycje zostały wykazane w nocie NS-33.

Na dzień 31.12.2020 roku Należności długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności wyniosły 6.674 tys. zł, Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności wyniosły 43.867 tys. zł, a Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wyniosły 68.344 tys. zł.

Dla zachowania porównywalności powyższe reklasyfikacje zaprezentowano również w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 01.01.2019 roku oraz 31.12.2019 roku. Zmiana wartości zaprezentowana jest w poniższej tabeli.

Tabela 1. Zmiany wartości pozycji bilansowych

Pozycja bilansowa	01.01.2019	31.12.2019
Należności długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	+17 tys. zł	+55 tys. zł
Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	+494 tys. zł	+666 tys. zł
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	+8.446 tys. zł	+9.198 tys. zł

Powyższe zmiany pozostają bez wpływu na wynik finansowy i kapitał własny.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe i porównywalne skonsolidowane 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.

Frapol Sp. z o.o. posiada organizacyjnie i finansowo wyodrębniony oddział na terenie Republiki Federalnej Niemiec w Moers oraz na terenie Polski Oddział w Warszawie, którego sporządzone sprawozdanie finansowe jest włączone do sprawozdania finansowego Frapol Sp. z o.o.

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 Grupę Kapitałową Instal Kraków S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenia kontynuowania działalności.

Skutki pandemii koronawirusa COVID-19 i działań na szczeblu państwowym, mających na celu przeciwdziałanie jego rozprzestrzenianiu, miały wpływ na działalność Spółki w poszczególnych segmentach operacyjnych. Na dzień sporządzenia Sprawozdania, w ostatecznym rozrachunku, należy ocenić, iż stopień tego wpływu nie był

bardzo duży. Tym samym, na chwilę obecną, Spółka nie ma podstaw (zwłaszcza wobec rozpoczęcia procesu szczepień w kraju i zagranicą) upatrywać w pandemii koronawirusa COVID-19 i działaniach mających na celu przeciwdziałanie jego rozprzestrzenianiu się, istotnego zagrożenia dla kontynuowania działalności, z zastrzeżeniem potencjalnego wpływu na nią powyższych okoliczności, opisanego w pkt 16.12 Sprawozdania Zarządu z działalności.

W spółkach Frapol sp. z o.o. oraz BTH Instalacje sp. z o.o. wpływ pandemii Covid-19 był bardziej odczuwalny niż w Instal Kraków S.A., niemniej jednak na dzień sporządzenia sprawozdania nie stanowi on zagrożenia kontynuowania działalności.

3.6. Znaczące osądy i szacunki.

Wycena nieruchomości według wartości godziwej

Spółki Grupy wyceniają nieruchomości według wartości godziwej. Wycena jest dokonywana przez licencjonowanego rzeczoznawcę. Zmiany na rynku nieruchomości mogą mieć istotny wpływ na wartość godziwą i tym samym na wyniki finansowe spółek.

Szczegóły na temat wartości nieruchomości inwestycyjnych przedstawione zostały w nocie NS-8.

Szacunki dotyczące wyceny należności w oparciu o model oczekiwanych strat kredytowych

Grupa dokonuje odpisów aktualizujących należności w oparciu o metody identyfikacji poszczególnych należności i dokonanych odpisów indywidualnych w przypadku stwierdzenia utraty wartości lub w oparciu o model oczekiwanych strat kredytowych dla poszczególnych kategorii wiekowych należności.

Tabela 2. Model oczekiwanych strat dla poszczególnych kategorii wiekowych należności

Lp.	Przedział wiekowania	31-12-2019	31-12-2020
1.	Przeterminowane powyżej 366 dni	71,29%-70,47%	78,01%-74,95%
2.	Przeterminowane w przedziale od 181-365 dni	51,99%-49,1%	67,10%-49,80%
3.	Przeterminowane w przedziale od 91-180 dni	16,92%-15,3%	28,18%-19,74%
4.	Przeterminowane w przedziale od 31-90 dni	6,69%-5,26%	8,80%-8,56%
5.	Przeterminowane w przedziale od 1-30 dni	3,33%-0,77%	3,93%-0,71%
6.	Nieprzeterminowane	0,65%-0,05%	0,49%-0,03%

Szczegóły dotyczące odpisów aktualizujących za 2020 rok przedstawione zostały w nocie NS-35 i NS-36 Not objaśniających do sprawozdania finansowego.

Wycena długoterminowych kontraktów budowlanych

Duża część przychodów Grupy realizowana jest w ramach długoterminowych umów budowlanych. Spółki Grupy wyceniają kontrakty długoterminowe w oparciu o stopień zaawansowania. Wynik kontraktu zależy od założeń budżetowych, odzwierciedlających najlepszą wiedzę na temat możliwego sposobu jego realizacji. Ewentualne zmiany założeń budżetowych, spowodowane aktualną sytuacją rynkową lub wynikające bezpośrednio z realizacji umowy, mogą mieć istotny wpływ na wycenę i tym samym na wyniki finansowe Grupy.

Szczegóły na temat wartości wyceny kontraktów długoterminowych przedstawiono w notcie NS-44.

3.7. Istotne rezerwy

W związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego między innymi rejon ul. Sołtysowskiej w Krakowie, w którym to rejonie Spółka realizowała w latach ubiegłych inwestycję deweloperską i wszczęciem przez Prezydenta Miasta Krakowa postępowania w sprawie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości Spółki objętych przedmiotowym planem (renta planistyczna), a następnie zbytych nabywcom lokali mieszkalnych w ramach wyżej wymienionej inwestycji, została w 2018 roku utworzona rezerwa na poczet możliwej do zapłaty renty planistycznej w przypadku objęcia – w ustawowym terminie - postępowaniem całości nieruchomości. Wobec zakończenia postępowania i nieobjęcia nim w wymaganym terminie wszystkich zbytych przez Spółkę udziałów w w/w nieruchomościach, Spółka rozwiązała rezerwę w pozostałej, nieobjętej wydanymi decyzjami wysokości - 2.160 tys. zł.

3.8. Strata podatkowa

Na dzień bilansowy Spółka ma stratę podatkową w Oddziale Spółki w Niemczech w kwocie 3.175.570,79 EUR. Strata ta może być wykorzystana do obniżenia podatku dochodowego dodatnich wyników lat następnych bez ograniczenia czasowego.

3.9. Zarządzanie kapitałem własnym

Spółki Grupy zarządzają kapitałem własnym w sposób mający na celu zapewnienie stabilności ich działania, zarówno w krótko- jak i długoterminowej perspektywie, jak również stały rozwój, a co za tym idzie, maksymalizację korzyści dla wszystkich grup interesariuszy. Kapitał własny utrzymywany jest na poziomie dostosowanym do rozmiaru działalności. Spółka monitoruje wskaźniki rentowności oraz zadłużenia kapitału własnego spółek zależnych.

3.10. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie wyniku finansowego, który przypada na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przez średnią ważoną liczby akcji zwykłych występujących w ciągu danego okresu.

Kalkulacja

Zysk na jedną akcję (w złotych)	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2020 31-12-2020
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	23 949 009,18	23 187 583,89
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	7 285 500	7 285 500
Podstawowy zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	3,29	3,18

Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą jest taki sam jak podstawowy zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą.

Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje o instrumentach finansowych

1.1. Długoterminowe aktywa finansowe

Na dzień 31.12.2020 roku wartość Inwestycji długoterminowych nie uległa zmianie w porównaniu do stanu na 31.12.2019 roku i wyniosła 476 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.

1.2. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Skonsolidowana łączna wartość pozycji Krótkoterminowe aktywa finansowe oraz Środki pieniężne i ich ekwiwalenty odnotowała znaczący wzrost, z 45.257 tys. zł na koniec 2019 roku do 93.706 tys. zł na koniec 2020 roku (szczegółowe rozbieżności w notcie NS-37). Wzrost ten związany był z przebiegiem cyklu inwestycyjnego działalności deweloperskiej Spółki. Oddanie do użytkowania realizowanych inwestycji umożliwia przeniesienie ich własności, a co za tym idzie, alokację środków z pozycji Należności krótkoterminowe oraz Zapasy na w/w pozycje.

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. Grupa posiada również zobowiązania wynikające z typowego charakteru działalności. Zarządzanie zobowiązaniami ogranicza się do ich monitorowania, analizowania i dopasowywania płynności Grupy 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 kredytowe, ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe oraz ryzyko płynności.

a) Ryzyko płynności

Grupa częściowo finansuje bieżącą działalność w ramach posiadanego przez Instal Kraków S.A. kredytu w rachunku bieżącym z limitem 25 mln zł, i posiadanego przez oddział niemiecki krótkoterminowego kredytu obrotowego z limitem 3 mln EUR oraz posiadanego przez Frapol Sp. z o.o. kredytu wielocelowego z sublimitem kredytowym do 12 mln zł. Według stanu na dzień 31.12.2020 roku zadłużenie kredytowe krótkoterminowe Grupy wyniosło 8,5 mln zł.

Frapol Sp. z o.o. posiada zaciągnięty kredyt inwestycyjny i kredyt wielocelowy. Na dzień bilansowy pozostałe do spłaty zadłużenie kredytowe z tego tytułu wynosi 2,4 mln 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 z zaciągniętymi przez Spółki Grupy zobowiązaniami kredytowymi oraz dokonywanymi lokatami, ewentualna zmiana stóp procentowych może przekładać się również na popyt na sprzedawane przez Spółkę emitenta mieszkania, jako że są one finansowane przez nabywców głównie z kredytów bankowych.

Ryzyko stopy procentowej związane z zaciągniętymi przez Grupę kredytami nie jest ryzykiem istotnym. Zobowiązania z tytułu kredytów wg stanu na dzień 31.12.2020 roku stanowiły 6,6% zobowiązań Grupy

Kapitałowej, z czego 20% to kredyty długoterminowe a 80% to kredyty krótkoterminowe. Lokaty środków pieniężnych dotyczą również krótkiego okresu, przez co nie istnieje istotne ryzyko niekorzystnego wpływu zmiany oprocentowania na sytuację Grupy.

Grupa przewiduje, że do końca 2021 roku wahania stopy procentowej nie będą wyższe niż + 0,5 punkt procentowy. W przypadku wzrostu stopy procentowej o 0,5 punktu procentowego przewidywany wzrost kosztu finansowania wyniesie 5 tys. zł / każdy 1 mln zł zadłużenia kredytowego / rok.

c) Ryzyko walutowe

W Grupie Kapitałowej występuje ryzyko walutowe, jednak w związku ze zmniejszeniem przez Spółkę emitenta liczby i skali realizacji kontraktów budowlanych współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej, zawartych z Zamawiającymi w walucie EUR, ryzyko walutowe w 2020 roku, utrzymywało się na dość niskim poziomie.

Grupa prowadzi działalność na rynku niemieckim. Na potrzeby tej działalności ma uruchomiony kredyt w walucie EUR. Ponieważ wpływy ze świadczonych usług na rynku niemieckim Spółka emitenta 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.

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

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

Prognozowany na 2021 rok bilans wpływów i wydatków w walutach obcych wskazuje na niewielką przewagę przychodów nad wydatkami EUR. Stosowana jest polityka selektywnego ubezpieczania ryzyka, wynikająca 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 +/- 25 groszy mogłaby wynieść do 240 tys. złotych.

d) Ryzyko kredytowe

Prowadzona działalność obarczona jest ryzykiem nieotrzymania lub nieterminowego otrzymania wpływów finansowych. W zakresie dotychczasowej działalności Grupa 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 spółkom Grupy. 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 u jednego Inwestora wynosi nawet kilkanaście milionów złotych. W sytuacji gdyby Inwestor okazał się niewypłacalny mogłoby się pojawić ryzyko strat finansowych. W celu ograniczenia tego ryzyka Grupa 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, a także starując w zamówieniach publicznych. W transakcjach sprzedaży osobom fizycznym zasadą jest wpłata całej kwoty przed zawarciem transakcji.

1.3.2. Prezentacja danych dotyczących instrumentów finansowych.

Podział instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej według kategorii i hierarchii zaprezentowany został w nocie NS-39 i NS-40 Not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa w 2020 roku nie dokonywała transakcji na instrumentach pochodnych, i na dzień bilansowy nie posiadała instrumentów pochodnych.

1.4. Dane o pozycjach pozabilansowych.

Zobowiązania i należności pozabilansowe zaprezentowane zostały w notach NS-45 i NS-46 Not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na zobowiązania warunkowe składają się udzielone gwarancje. Udzielone gwarancje nie dotyczą jednostek powiązanych emitenta. Zobowiązania warunkowe zostały opisane w punkcie 8.3 Skonsolidowanego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. za 2020 rok.

Gwarancje wystawiane są przez banki oraz towarzystwa ubezpieczeniowe na podstawie zawartych umów ramowych, a w przypadku gwarancji o dłuższych okresach obowiązywania (pow. 7 lat), na zasadzie osobnej umowy. Dodatkowe informacje na temat umów, na podstawie których banki oraz towarzystwa ubezpieczeniowe wystawiają gwarancje, zawarte są sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A.

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

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

Na dzień 31.12.2020 roku Grupa 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 spółki Grupy na dzień dzisiejszy nie przewidują zaniechania żadnego z prowadzonych obecnie rodzajów działalności gospodarczej. Spółka przewiduje ograniczenie działalności w segmencie Produkcji ciężkiej w 2021 roku.

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 Grupę Kapitałową nakładów inwestycyjnych na środki trwałe, wartości niematerialne i nieruchomości inwestycyjne wyniosła w 2020 roku 9.735 tys. zł.

W ciągu najbliższych 12 miesięcy planowane przez Grupę nakłady inwestycyjne na środki trwałe będą kształtowały się na poziomie ok. 4 – 5 mln zł.

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

Grupa nie poniosła w 2020 roku kosztów wytworzenia środków trwałych na własne potrzeby.

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

Transakcje z podmiotami powiązanymi w 2020 roku odbywały się na warunkach rynkowych, były to transakcje handlowe w relacji sprzedawca – odbiorca na niewielką skalę. Struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej przedstawiona została w punkcie 4.2 Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. za 2020 rok.

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

W 2020 roku Spółki Grupy nie prowadziły wspólnych przedsięwzięć.

8. Informacje o stanie zatrudnienia.

Stan zatrudnienia w Grupie Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Tabela 3. Stan zatrudnienia w przeliczeniu na etaty

Wyszczególnienie	2019 rok	2020 rok
Rynek polski	599	575
Rynek niemiecki	297	279
RAZEM	896	854

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 menadżerskiej, jak również wynagrodzenie dotychczasowego wkładu członków Zarządu w rozwój Spółki oraz osiągniętych przez Spółkę wyników finansowych, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. (ZWZ), 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. Szczegóły Programu Menadżerskiego zostały opublikowane w raporcie bieżącym nr 21/2006 z dnia 23.06.2006 roku zawierającym uchwały podjęte na Walnym Zgromadzeniu Instal Kraków S.A. W dniu 22.08.2020 roku, ZWZ uchwalał numer 23/08/2020, przyjął Politykę wynagrodzeń (raport bieżący nr 17/2020), zgodnie z którą za rok 2019 oraz 2020 (wypłata odpowiednio w roku 2020 i 2021), ze względu na podjęcie uchwały w przedmiocie Polityki wynagrodzeń w trakcie roku obrotowego 2020, Wynagrodzenie Zmienne przysługuje członkom Zarządu w wysokości, formie i na warunkach określonych w wyżej wymienionej uchwale ZWZ z dnia 23.06.2006r. nr 26/06/2006 w zw. z uchwałą nr 24/05/2018 z dnia 19.05.2018 r. W 2020 roku, w rachunku zysków i strat ujęto odpis na Program menadżerski w wysokości 2.385 tys. zł.

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

Tabela 4. Wartość wynagrodzeń (dane w tys. zł)

Imię i nazwisko	Funkcja w organach Spółki	Wynagrodzenie stałe*	Wartość nieodpłatnych świadczeń dodatkowych ****	Wynagrodzenie zmienne (z tytułu programu menadżerskiego)		
				Należne w 2020 r. (za 2019 r.) i wypłacone w 2020 r.	Należne w 2019 r. (za 2018 r.), wypłacone w 2020 r.	Potencjalnie należne za 2020 r. w 2021 r.
Piotr Juszczak	Prezes Zarządu	751	1,7	1.000		1.192
Małgorzata Koziół	Członek Zarządu	413	3,0	500	642**	596
Rafał Markiewicz	Członek Zarządu (do 28.06.2020)	251 (62***)	1,3	500***	0	0
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	456	4,5	500	0	596
Mariusz Andrzejewski	Rada Nadzorcza	75		0	0	0
Wojciech Heydel	Rada Nadzorcza	57		0	0	0
Seweryn Kubicki	Rada Nadzorcza (od 22.08.2020)	22		0	0	0

Jan Kurp	Rada Nadzorcza (do 22.08.2020)	31		0	0	0
Jacek Motyka	Rada Nadzorcza	82		0	0	0
Grzegorz Pilch	Rada Nadzorcza	62		0	0	0

- * dla zapewnienia porównywalności danych do celów sprawozdawczych w wartości wynagrodzenia ujęto również kwoty wypłaconych przez Spółkę jako płatnika zasiłków z ubezpieczenia społecznego
- ** premia z tytułu Programu menadżerskiego za 2018 rok, należna w 2019 r., a wypłacona w styczniu 2020 roku, wykazana w Sprawozdaniu Zarządu z działalności za 2019 r.
- *** wypłacone spadkobiercom
- **** wartość nieodpłatnego świadczenia dodatkowego z tytułu prawa do korzystania z samochodu służbowego do celów prywatnych określona zgodnie z przepisami ustawy o PIT

Tabela 5. Wartość wynagrodzeń w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych (dane w tys. zł)

Imię i nazwisko	Funkcja w organach Spółki	Wynagrodzenie
Piotr Juszczak	Prezes Zarządu	184
Małgorzata Koziół	Członek Zarządu	38
Rafał Markiewicz	Członek Zarządu (do 28.06.2020)	
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	73
Mariusz Andrzejewski	Rada Nadzorcza	
Wojciech Heydel	Rada Nadzorcza	
Seweryn Kubicki	Rada Nadzorcza (od 22.08.2020)	
Jan Kurp	Rada Nadzorcza (do 22.08.2020)	
Jacek Motyka	Rada Nadzorcza	
Grzegorz Pilch	Rada Nadzorcza	

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 2020 roku zarówno Spółka jak i podmioty zależne nie udzieliły żadnych kredytów, 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, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

Po dniu bilansowym nie wystąpiły znaczące zdarzenia, które miałyby wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2020 rok.

13. 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. Spółka powstała w wyniku przekształcenia Instal Kraków spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Uchwałą nr 8/98 o przekształceniu Instal Kraków Sp. z o.o. w Instal Kraków S.A. podjęło Zgromadzenie Wspólników w dniu 30 maja 1998 roku.

Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia 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.

14. 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 Grupy Kapitałowej 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 (31.12.2020 roku) w zakresie czynnika inflacyjnego w sposób mało istotny wpływa na prezentowaną sytuację Grupy.

15. 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.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółkach Grupy nie występuje niepewność, co do możliwości kontynuowania działalności.

17. 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.

18. 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.

Skonsolidowane sprawozdanie za rok obrotowy 2020 sporządzane jest metodą pełną.

19. Informacje dotyczące ograniczeń w prawie własności.

Na dzień bilansowy Grupa Instal Kraków S.A. posiadała wymienione poniżej zobowiązania zabezpieczone majątkiem Grupy.

19.1. Instal Kraków S.A.

1. Umowa limitu kredytowego wielocelowego z PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, w wysokości łącznej 35 mln zł (z sublimitem do 25 mln zł na kredyt w rachunku bieżącym).

Zabezpieczenie:

- a. hipoteka kaucyjna do kwoty 3 mln zł ustanowiona na prawie do użytkowania wieczystego 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 gwarancję 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 użytkowania wieczystego 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.

19.2. Frapol Sp. z o.o.

1. Umowa limitu kredytowego wielocelowego w PKO Bank Polski S.A. w wysokości 20,0 mln zł.

Zabezpieczenie:

- hipoteka umowna łączna do kwoty stanowiącej 150% kwoty Limitu określonego w pkt.1, tj. 30 mln zł. ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego oraz prawie własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności zlokalizowanych na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Mierzeja Wiślana 8, Kraków-Podgórze, dla której właściwy Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00395846/2 oraz KR1P/00181080/1 wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia;
- zastaw rejestrowy na zapasach o wartości nie niższej niż 6,0 mln zł.;

2. Kredyt inwestycyjny w PKO Bank Polski S.A. w wysokości 10 mln zł.

Zabezpieczenie:

- hipoteka zwykła w kwocie 3,0 mln zł. i hipoteka kaucyjna do kwoty 0,45 mln zł. ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego oraz prawie własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności zlokalizowanych na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Mierzeja Wiślana 8, Kraków-Podgórze, dla której właściwy Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00395846/2 wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia.

20. 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 22.08.2020 roku Uchwałę wypłaty dywidendy z zysku Spółki za 2019 rok w ten sposób, że na dywidendę przeznaczona została kwota łączna 14.571.000 zł, co stanowi 2,00 zł na każdą akcję (zarówno zwykłą jak i uprzywilejowaną). Dzień prawa do dywidendy ustalony został na 03.09.2020 roku. Dzień wypłaty dywidendy ustalony został na 15.09.2020 roku. Dywidenda została wypłacona w całości w terminie.

21. Informacje dotyczące segmentów działalności.

Działalność Grupy klasyfikowana jest głównie według kryterium branżowego. Zgodnie z przeprowadzoną identyfikacją Grupa posiada sześć segmentów sprawozdawczych:

- Segment budowlano-montażowy jest obszarem działalności skierowanej przez Grupę Kapitałową głównie do klientów instytucjonalnych oraz biznesowych (jednostek samorządowych, przedsiębiorstw państwowych i prywatnych), polegającej na świadczeniu usług budowlano-montażowych i projektowych w systemie generalnego wykonawstwa lub jako podwykonawca. Działalność w tym obszarze prowadzą wszystkie spółki Grupy.

Przez Spółkę główne zlecenia realizowane są w sektorze energetycznym, gospodarki wodno-ściekowej, budownictwa ogólnego oraz specjalistycznych instalacji technologicznych. W systemie generalnego wykonawstwa (sporadycznie jako podwykonawca) realizuje ona 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.

Frapol natomiast świadczy, w formie podwykonawstwa, usługi w zakresie montażu wyprodukowanych instalacji wentylacji i klimatyzacji, na rzecz podmiotów realizujących inwestycje w zakresie budowy budynków użyteczności publicznej (biurowce, hotele, apartamentowce, galerie handlowe, dworce, lotniska, placówki oświatowe), obiektów rekreacyjno-sportowych (hale sportowe, centra fitness, baseny, aquaparki), obiektów przemysłowych (magazyny, hale produkcyjne i montażowe, chłodnie) oraz budownictwa

mieszkaniowego. Nadto, podejmuje się generalnego wykonawstwa w zakresie realizacji inwestycji polegających na remoncie lub modernizacji istniejących instalacji wentylacyjnych i klimatyzacyjnych.

Z kolei BTH główne zadania realizuje w obszarze inwestycji z zakresu projektowania i wykonawstwa w zakresie usług budowlano-montażowych, związanych z instalacjami przemysłowymi oraz instalacjami sanitarnymi, w tym wentylacyjnymi i klimatyzacyjnymi (jako podwykonawca) oraz obiektów kubaturowych i wielkopowierzchniowych (jako generalny wykonawca). W ramach swojej działalności wykonuje również prace remontowe w systemach techniki wentylacyjnej oraz klimatyzacyjnej, a także świadczy inne usługi budowlane. Oferta kierowana jest do dwóch podstawowych grup klientów, to jest do instytucji publicznych i spółek Skarbu Państwa – poprzez udział w przetargach publicznych – regulowanych prawem zamówień publicznych (w szczególności uczelni wyższych, jednostek administracji publicznej, urzędów, jednostek służby publicznej (straż pożarna, policja, wojsko, szpitale, itp.) oraz do podmiotów prywatnych – wybranych przedsiębiorstw z różnych branż (handlowych, usługowych, przemysłowych).

- Segment deweloperski stanowi działalność, którą w ramach Grupy prowadzi Spółka. Instal Kraków 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 (miejsca 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 obejmuje działalność dwóch spółek Grupy, to jest Instal Kraków oraz Frapol, polegającą na świadczeniu usług budowlano-montażowych poza granicami kraju. Na rynku niemieckim usługi realizowane są przez te spółki poprzez ich samodzielne oddziały z siedzibą w Moers. Prace wykonywane są w systemie podwykonawstwa. Wykorzystując swoje wieloletnie doświadczenie, Grupa oferuje usługi w robotach montażowych i remontowych, w zakresie urządzeń i instalacji technologicznych w elektrowniach i zakładach przemysłowych, instalacji sanitarnych, w tym klimatyzacji i wentylacji oraz ogrzewania, centrali ciepłych, instalacji gazów technicznych, montażu i prefabrykacji konstrukcji stalowych, prac spawalniczych oraz usług obróbki mechanicznej odlewów żeliwnych.
- Segment produkcji lekkiej dotyczy Frapol i stanowi podstawowy profil działalności tej spółki Grupy. Produkcja obejmuje urządzenia i elementy takie jak centrale wentylacyjno-klimatyzacyjne, rekuperatory, zintegrowany system klimatyzacji pomieszczeń czystych, pompy ciepła, systemy oddymiania i przeciwpożarowe, regulacji przepływu powietrza, tłumiki, kanały i kształtki, kratki, nawiewniki, czerpnie, wyrzutnie, czy układy sterowania w zakresie central i systemów wentylacyjno-klimatyzacyjnych. Produkty Frapol dedykowane są dla branży HVAC i mają zastosowanie zarówno w budynkach użyteczności publicznej (biurowce, hotele, apartamentowce, galerie handlowe, dworce, lotniska, placówki oświatowe), obiektach rekreacyjno-sportowych (hale sportowe, centra fitness, baseny, aquaparki), pomieszczeniach o najwyższych wymaganiach higienicznych (szpitale, zakłady farmaceutyczne, sale operacyjne, pomieszczenia aseptyczne, laboratoria), obiektach przemysłowych (magazyny, hale produkcyjne i montażowe, chłodnie), jak i w budownictwie mieszkaniowym (domy energooszczędne i pasywne, lokale mieszkalne i niemieszkalne). Klientami są inwestorzy krajowi i zagraniczni, głównie realizujący duże inwestycje. Frapol prowadzi szereg badań nad rozwiązaniami zwiększającymi energooszczędność i bezpieczeństwo produktów, a także dostosowującymi je do wymagań klientów. W ramach działalności badawczo-rozwojowej, w okresie sprawozdawczym, zostały przeprowadzone, między innymi, badania ogniowe dla produktów przeciwpożarowych, badania central wentylacyjnych w zakresie kompatybilności elektromagnetycznej i właściwości mechanicznych, a także badania algorytmów antyzamrożeniowych rekuperatorów. Efektem prac badawczych jest opracowanie wielu innowacyjnych rozwiązań w zakresie wentylacji, klimatyzacji i ogrzewania budynków użyteczności publicznej oraz budynków mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych.
- Segment produkcji ciężkiej jest segmentem działalności polegającej na wytwarzaniu przez Spółkę (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 Spółki, jako dostawcy, wspierają jednocześnie swoimi produktami jej działalność budowlano-montażową. 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. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Zakład w Krakowie jest w procesie wygaszania działalności wytwórczej i likwidacji. Tym samym, od 2022 r. produkcja ciężka będzie wykonywana jedynie przez Zakład w Oświęcimiu, który koncentruje się na wytwarzaniu urządzeń typu zgarniacze osadu, mieszadła prętowe, wymienniki ciepła na potrzeby oczyszczalni ścieków, wymienniki jonitowe, rurociągi i konstrukcje nośne na potrzeby budynków przemysłowych i kotłów energetycznych.

- Segment pozostałej działalności obejmuje usługi realizowane przez Dział Zapewnienia Jakości i Spawalnictwa oraz przez Pion Serwisowy Frapol, skierowane zarówno do klientów instytucjonalnych, jak i indywidualnych. W tym obszarze działalności, Grupa prowadzi, między innymi, badania złączy spawanych oraz egzaminy spawaczy, pozwalające uzyskać uprawnienia, kwalifikujące spawaczy do wykonywania połączeń spawanych na terenie Unii Europejskiej a także świadczy usługi wynajmu środków sprzętowo-transportowych. Segment ten obejmuje również usługi serwisowe świadczone przez Frapol, w zakresie własnych instalacji wentylacji i klimatyzacji oraz dodatkowo, na zlecenie podmiotów zarządzających budynkami użyteczności publicznej, w zakresie rozwiązań innych producentów.

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

Informacje dotyczące zysków lub strat oraz aktywów i pasywów segmentów sprawozdawczych.

21.1. Przychody i wyniki segmentów sprawozdawczych

Tabela 6. Przychody i wyniki segmentów sprawozdawczych za 2020 rok (dane w tys. zł)

Okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji lekkiej	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	148 687	112 562	63 292	82 952	6 752	8 197	422 442
Sprzedaż na zewnątrz	148 687	111 902	62 417	78 282	2 374	7 770	411 432
Sprzedaż między segmentami	0	660	875	4 670	4 378	427	11 010
Zysk ze sprzedaży	-1 662	32 752	-1 737	-542	-1 728	382	27 464
Przychód z odsetek	13	0	309	32	39	545	938
Koszty odsetek	230	141	23	400	127	123	1 043
Zysk brutto	-712	39 623	-7 988	-863	-1 700	2 923	31 283
Amortyzacja	703	200	899	2 427	356	1 842	6 428

Spółki Grupy w 2020 roku realizowały sprzedaż do wielu inwestorów. W przypadku żadnego z nich wartość sprzedaży nie przekroczyła 10% wartości Przychodów ze sprzedaży.

21.2. Przychody i wyniki segmentów sprawozdawczych

Tabela 7. Przychody i wyniki segmentów sprawozdawczych za 2019 rok (dane w tys. zł)

Okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji lekkiej	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	145 675	125 337	66 323	95 515	9 937	9 026	451 813
Sprzedaż na zewnątrz	0	0	1 609	4 329	3 677	653	10 269
Sprzedaż między segmentami	145 675	125 337	64 714	91 185	6 259	8 373	441 544
Zysk ze sprzedaży	1 097	33 006	399	6 247	-499	908	41 158
Przychód z odsetek	24	0	1	41	1	932	999
Koszty odsetek	166	101	76	326	85	83	837
Zysk brutto	1 524	32 725	-5 448	5 807	-460	-1052	33 096
Amortyzacja	511	214	777	980	365	2 077	4 924

21.3. Aktywa i pasywa segmentów sprawozdawczych

Tabela 8. Aktywa i pasywa segmentów sprawozdawczych, stan na 31.12.2020 roku (dane w tys. zł)

Stan na 31.12.2020 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji lekkiej	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Aktywa ogółem	70 761	242 018	5 115	34 918	13 894	37 412	404 118
Pasywa ogółem	70 761	242 018	5 115	34 918	13 894	37 412	404 118
Zobowiązania	40 998	8 994	8 359	21 026	3 798	7 135	90 310
Pozostałe pasywa	29 764	233 024	-3 244	13 892	10 096	30 276	313 809
Nakłady w środki trwałe	48	17	52	2 057	293	553	3 020
Niepieniężne koszty, inne niż amortyzacja	6 677	732	2 285	442	468	3 938	14 542

21.4. Aktywa i pasywa segmentów sprawozdawczych

Tabela 9. Aktywa i pasywa segmentów sprawozdawczych, stan na 31.12.2019 roku (dane w tys. zł)

Stan na 31.12.2019 roku	Segment budowlano-montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji lekkiej	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Aktywa ogółem	87 868	219 507	14 338	55 776	9 440	22 635	409 564
Pasywa ogółem	87 868	219 507	14 338	55 776	9 440	22 635	409 564
Zobowiązania	48 121	13 694	10 654	24 827	3 732	10 939	111 967
Pozostałe pasywa	39 747	205 813	3 684	30 949	5 708	11 696	297 597
Nakłady w środki trwałe	88	30	104	7 105	65	1 379	8 771
Niepieniężne koszty, inne niż amortyzacja	4 874	692	298	5 212	472	5 505	17 053

22. 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 segmencie zagranicznym, ujemny wynik finansowy za 2020 rok, związany jest z dokonaniem odpisem aktualizującym należność od kontrahenta Oddziału Spółki w Moers (Niemcy) - o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym RB 22/2020 z dnia 16.10.2020 roku Zarząd Instal Kraków S.A. - dokonaniem w dniu 16.10.2020 roku, ze skutkiem na dzień 30.09.2020 roku, po otrzymaniu informacji o przebiegu rozprawy apelacyjnej w dniu 15.10.2020 roku od pełnomocnika reprezentującego Spółkę w postępowaniu apelacyjnym przed Sądem Apelacyjnym (Oberlandesgericht Frankfurt am Main) z siedzibą w Darmstadt w sprawie z powództwa Instal Kraków S.A. przeciwko Lüftungsanlagen- und Gebäudetechnik LAG GmbH (obecnie Calvias Gebäudetechnik GmbH) o zapłatę oraz oceny tego pełnomocnika co do możliwego niekorzystnego wyniku postępowania w sprawie, do pełnej wysokości należności od wyżej wymienionego kontrahenta, to jest ze zwiększeniem odpisu o kwotę 1.796.141,08 EUR, do kwoty 3.391.447,62 EUR. W dniu 12.11.2020 roku Zarząd Spółki otrzymał informację, iż powództwo Spółki zostało przez sąd apelacyjny (Oberlandesgericht Frankfurt am Main) z siedzibą w Darmstadt oddalone. W zakresie powyższego wyroku Spółka złożyła do Federalnego Trybunału Sprawiedliwości w Karlsruhe zażalenie na niedopuszczenie rewizji, w celu umożliwienia jej przeprowadzenia przez Trybunał. W związku ze złożonym zażaleniem wyrok Sądu Apelacyjnego na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie jest prawomocny.

W dniu 12.01.2021 rok Zarząd Spółki, na podstawie otrzymanych wycen, dokonanych przez wykwalifikowanych, niezależnych rzeczoznawców majątkowych, powziął wiedzę o istotnym wzroście wartości nieruchomości inwestycyjnych Spółki, położonych w rejonie ulic Golikówka i Albatrosów w Krakowie, jednostka ewidencyjna Kraków Podgórze, obręb 20 i 21 (dalej „Nieruchomości”), w stosunku do wartości bilansowej Nieruchomości dotychczas przyjętej w ewidencji księgowej Spółki i w związku z tym podjął uchwałę o przyjęciu wynikającej z przedmiotowych wycen zmiany wartości Nieruchomości, to jest ustaleniu wartości bilansowej Nieruchomości uwzględniającej jej wzrost o łączną kwotę 7.946.300 zł (siedem milionów dziewięćset czterdzieści sześć tysięcy trzysta złotych), ze skutkiem na dzień 31.12.2020 r., co miało bezpośredni wpływ na wynik finansowy Spółki za rok 2020 (RB 1/2021). Powyższe wyceny zostały dokonane metodą wartości godziwej, zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF 13), Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (MSR 40) oraz z uwzględnieniem wszystkich ustaleń obowiązujących dla przedmiotowego terenu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: obszaru „Rybitwy - Rejon ulicy Golikówka” oraz obszaru „Rybitwy - Północ”.

W związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego między innymi rejon ul. Sołtysowskiej w Krakowie, w którym to rejonie Spółka realizowała w latach ubiegłych inwestycję deweloperską i wszczęciem przez Prezydenta Miasta Krakowa postępowania w sprawie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości Spółki objętych przedmiotowym planem (renta planistyczna), a następnie zbytych nabywcom lokali mieszkalnych w ramach wyżej wymienionej inwestycji, została w 2018 roku utworzona rezerwa na poczet możliwej do zapłaty renty planistycznej w przypadku objęcia – w ustawowym terminie - postępowaniem całości nieruchomości. Wobec zakończenia postępowania i nieobjęcia nim w wymaganym terminie wszystkich zbytych przez Spółkę udziałów w w/w nieruchomościach, Spółka rozwiązała rezerwę w pozostałej, nieobjętej wydanymi decyzjami wysokości - 2.160 tys. zł.

W segmencie produkcji lekkiej odczuwalny był wpływ na działalność epidemii COVID-19, polegający na utrzymującym się ograniczeniu popytu, skutkującym spadkiem marż handlowych, co miało bezpośredni wpływ na wielkość oraz strukturę produkcji spółki Frapol Sp. z o.o. Powyższe czynniki, przy jednoczesnych zwiększonych kosztach produkcji, wpłynęły na poziom rentowności działalności w segmencie. Niemniej jednak, z uwagi na spadek obrotów w następstwie epidemii COVID-19, Frapol sp. z o.o., w oparciu o złożony wniosek, otrzymała w III kw. 2020 r. dofinansowanie ze środków Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych na rzecz ochrony miejsc pracy, na podstawie art. 15gg ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn.zm.). Otrzymane dofinansowanie wyniosło łącznie 2.184 tys. zł.

23. 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 zmianom, które mogłyby mieć istotny wpływ na bieżący rok obrotowy.

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

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

25. 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 Spółki.

26. Tabela ruchu inwestycji w nieruchomości.

Wartość godziwa nieruchomości ustalana jest w oparciu o aktualne, rynkowe ceny podobnych nieruchomości o zbliżonej lokalizacji oraz parametrach.

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych dla okresu sprawozdawczego dokonywali biegli rzeczoznawcy sporządzając operaty szacunkowe.

Wszelkie zyski lub straty będące wynikiem zmiany wartości godziwej nieruchomości wykazane są w rachunku zysków i strat. Dane dotyczące ruchu inwestycji w nieruchomości znajdują się w notcie NS-8 Not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

27. Informacje dotyczące odpisów aktualizujących.

Wartości odpisów aktualizujących za 2020 rok przedstawione zostały w notcie NS-35 Not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W okresach bilansowych dokonuje się aktualizacji wartości zapasów, biorąc pod uwagę bieżącą cenę rynkową analogicznych towarów dostępnych na rynku, z uwzględnieniem jakości posiadanych zapasów.

28. Informacje dotyczące leasingu

28.1. Frapol Sp. z o.o.

Przedmiotem leasingu są maszyny i urządzenia oraz zgodnie z MSSF 18 jako leasing ujmowane są także umowy najmu powyżej 12 miesięcy..

Czas trwania poszczególnych umów wynosi odpowiednio:

Tabela 10. Czas trwania umów leasingowych

L.p.	Składniki aktywów	Okres na jaki zawarto umowy w latach	Wygaśnięcie umów
1.	Leasing maszyn – Centrum Gnące Salvagnini	5	lipiec 2022
2.	Leasing maszyn – Wykrawarka Hydrauliczna AMADA	6	czerwiec 2026

3.	Wieczyste użytkowanie gruntu - Mierzeja Wiślana 8	99	grudzień 2089
4.	Najem Hali MARR 485,20m ² - nad Drwiną 10	5	styczeń 2022
5.	Najem Hali-Laboratorium MARR 216m ² - nad Drwiną 10	5	styczeń 2022
6.	Najem Hal Instal Kraków 3.177m ² – Rybitwy 2	5	czas nieokreślony
7.	Najem średnio i długoterminowy samochodów - Express	3-5	luty 2025

Po upływie okresu leasingu maszyny i urządzenia mogą zostać odkupione przez leasingobiorcę za kwotę 608,3 tys. zł. Terminy płatności czynszów przypadają w odstępach comiesięcznych od dnia zawarcia umów.

Podstawą do amortyzacji na dzień 31.12.2020 r. jest kwota 8.933 tys. zł.

Bilansowe zobowiązania leasingowe w rozbiu na przedziały czasowe kształtują się następująco:

- do 1 roku – 1.728 tys. zł
- od 1 roku do 5 lat – 3.872 tys. zł
- powyżej 5 lat – 1.420 tys. zł

Uzgodnienie pomiędzy sumą minimalnych opłat leasingowych na bilans zamknięcia, a ich wartością bieżącą.

Tabela 11. Uzgodnienie wartości opłat leasingowych (dane w tys. zł)

	2019 rok	2020 rok
1. Zobowiązanie z tytułu leasingu	3 817	7 020
2. Koszty finansowe zaliczone do przyszłych okresów	1 664	1 826
3. Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych (1+2)	5 481	8 845

28.2. BTH Instalacje Sp. z o.o.

Przedmiotem leasingu (najmu długoterminowego) są:

1. Środki transportowe.

Czas trwania umowy wynosi odpowiednio:

- dla jednego samochodu 48 miesięcy, od 10.11.2017 roku do 28.02.2022 roku,
- dla jednego samochodu 36 miesięcy, od 13.11.2017 roku do 31.08.2021 roku,
- dla jednego samochodu 48 miesięcy, od 01.12.2017 roku do 28.02.2022 roku,
- dla jednego samochodu 25 miesięcy, od 20.01.2020 roku do 31.01.2023 roku.

Po upływie okresu leasingu 1 samochód może zostać odkupiony przez leasingobiorcę. Terminy płatności czynszów przypadają w odstępach miesięcznych.

2. Najem lokalu przeznaczonego na biuro spółki

Czas trwania umowy od września 2019 nie krócej niż 2 lata

Opłaty leasingowe w rozbiu na przedziały czasowe kształtują się następująco:

- do 1 roku – 234 tys. zł
- od 1 roku do 5 lat – 287 tys. zł
- powyżej 5 lat – brak

Uzgodnienie pomiędzy sumą minimalnych opłat leasingowych na bilans zamknięcia a ich wartością bieżącą.

Tabela 12. Uzgodnienie wartości opłat leasingowych (dane w tys. zł)

	2019 rok	2020 rok
1. Zobowiązanie z tytułu leasingu	637	521
2. Koszty finansowe zaliczone do przyszłych okresów	47	29
3. Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych (1+2)	588	550

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

W dniu 29.05.2020 roku Rada Nadzorcza Instal Kraków S.A. podjęła decyzję o przedłużeniu umowy z dnia 08.05.2018 roku o badanie ustawowe sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej z firmą audytorską – spółką PRO AUDIT Kancelaria Biegłych Rewidentów Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. E. Wasilewskiego 20, wpisaną na listę firm audytorskich pod numerem ewidencyjnym 2696 i objęciu jej zakresem przeglądu jednostkowego półrocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz przeglądu skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Grupy za pierwsze półrocze 2020, 2021 i 2022 roku, a także badania jednostkowego rocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy za 2020, 2021 i 2022 rok. Strony dokonały przedmiotowego przedłużenia umowy o badanie ustawowe w dniu 29.06.2020 roku.

Wysokość ustalonego wynagrodzenia z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za pierwsze półrocze 2020 roku wyniosła 17 tys. zł netto (17 tys. zł netto za pierwsze półrocze 2019 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 2020 rok wynosi 37 tys. zł netto (37 tys. zł netto za 2019 rok, badanie dokonywane było przez PRO AUDIT Kancelaria Biegłych Rewidentów Spółka z o.o.). W odniesieniu do okresu sprawozdawczego Firma audytorska wykonywała objęte opisaną powyżej umową usługi przeglądu i badania jednostkowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w tym w zakresie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. za 2020 rok biegły rewident dokonał również weryfikacji prawidłowości zastosowanego formatu Inline XBRL (wymaganego zgodnie z Rozporządzeniem Komisji (UE) 2019/815 z dnia 17 grudnia 2018 r., zawierającym Regulacyjne Standardy Techniczne raportów ESEF), jak i kompletności i poprawności przypisania etykiet do poszczególnych pozycji sprawozdania.

Poza wyżej wymienioną umową o badanie ustawowe, na dzień sporządzenia sprawozdania Spółka jest związana z PRO AUDIT Kancelaria Biegłych Rewidentów Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie umową z dnia 18.03.2021 roku o wykonanie oceny sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej łącznie za lata 2019 i 2020, w zakresie określonym przepisem art. 90g ust. 10 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity z dnia 27 października 2020 r. (Dz.U. 2020, poz. 2080). Przedmiotem wyżej wymienionej umowy jest dozwolona usługa atestacyjna, zaliczana do czynności rewizji finansowej.

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

Podpisy Członków Zarządu

Piotr Juszczak	Prezes Zarządu	
Małgorzata Kozioł	Członek Zarządu	
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	