

Informacje dodatkowe do skróconego sprawozdania finansowego

1. Informacje o emitencie

1.1. Nazwa (firma) i siedziba

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

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

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

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

Podstawowy przedmiot działalności emitenta według PKD: 41.20.Z.

1.3. Wskazanie branży według klasyfikacji przyjętej przez dany rynek

Zgodnie z podziałem sektorowym stosowanym przez GPW, Spółka zaliczana jest do sektora Budownictwo przemysłowe. Jako jednostka dominująca, tworzy, wraz z jednostkami zależnymi, to jest spółką Frapol sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, spółką BTH Instalacje Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz jednostką stowarzyszoną Biprowumet Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Grupę Kapitałową Instal Kraków S.A. (dalej również „Grupa Kapitałowa”).

Obecnie działalność Spółki koncentruje się w obszarze usług budowlano-montażowych (w tym sprzedaż usług budowlano-montażowych na rynku niemieckim), działalności deweloperskiej (w tym zarządzanie, najem oraz dzierżawa posiadanych nieruchomości) oraz produkcji przemysłowej, realizowanej we własnych zakładach, zlokalizowanych w Krakowie i Oświęcimiu. Dodatkowo, Spółka świadczy usługi wynajmu sprzętu i środków transportu, badań i szkoleń z zakresu spawalnictwa.

Podstawowy przedmiot działalności Spółki wskazany w Statucie, sklasyfikowany jest w PKD.41.20.Z i obejmuje roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (zaprezentowany we Wprowadzeniu do sprawozdania finansowego, pkt. 1).

Spółka posiada wdrożony Zintegrowany System Zarządzania zgodny z normami PN-EN ISO 9001; PN-EN ISO 14001; PN-N 18001 oraz wymaganiami AQAP 2120:2009.

Sprzedaż Instal Kraków S.A. realizowana jest w następujących segmentach działalności:

- segment budowlano-montażowy;
- segment deweloperski;
- segment zagraniczny;
- segment produkcji ciężkiej;
- segment pozostałej działalności.

Segment zagraniczny został wyodrębniony z uwagi na terytorium i związaną z tym specyfiką realizowanej tam działalności. Wyodrębnienie segmentów operacyjnych w kraju wynika ze zróżnicowania wytwarzanych produktów i świadczonych usług, wymagających odmiennych technologii, zasobów oraz podejścia do realizacji.

2. Oświadczenie o zgodności z MSSF oraz format sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Instal Kraków S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym zgodnie z MSSF za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe sporządzone w oparciu o zasadę wyceny historycznej, z wyłączeniem nieruchomości inwestycyjnych, które zostały wycenione według wartości godziwej.

Zaprezentowane dane finansowe na dzień 31.03.2020 roku, za I kwartał 2020 roku oraz porównywalne dane finansowe na dzień 31.03.2019 roku i za I kwartał 2019 roku nie podlegały przeglądowi biegłego rewidenta. Porównywalne dane finansowe na dzień 31.12.2019 roku podlegały badaniu biegłego rewidenta.

Walutą funkcjonalną i prezentacji jest złoty polski.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych a informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego w tysiącach polskich złotych. W przypadku konieczności zastosowania zaokrągleń zostały one wykonane według zasad ogólnych.

2.1. Zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku.

2.2. Zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, dokonanych w stosunku do poprzedniego roku obrotowego (lat obrotowych)

Nie dokonano zmian stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania sprawozdania finansowego w stosunku do poprzedniego roku obrotowego

3. Zasady przeliczania wybranych danych finansowych

Wybrane dane finansowe za 2020 rok przeliczono w następujący sposób:

- przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za I kwartał 2020 roku średni kurs wyniósł 4,3963 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 31.03.2020 roku, który wynosił 4,5523 EUR/PLN.

Wybrane dane finansowe za 2019 roku przeliczono w następujący sposób:

- przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za I kwartał 2019 roku średni kurs wyniósł 4,2978 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 31.03.2019 roku, który wynosił 4,3013 EUR/PLN.
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania na koniec 2019 roku przeliczono na Euro według kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 31.12.2019 roku, który wynosił 4,2585 EUR/PLN.

4. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

Działalność ogólnobudowlana podlega typowej dla tej branży sezonowości. Niższe przychody ze sprzedaży związane z sezonowością występują w Spółce w segmencie budowlano-montażowym, w okresie zimowym, w związku ze spowolnieniem realizacji prac wynikającym z warunków atmosferycznych, co jest uwzględniane w harmonogramach robót. W odniesieniu do działalności deweloperskiej wyniki sprzedaży z aktualnie realizowanych projektów nie posiadają statystycznie istotnych trendów i sezonowości, lecz wynikają z cykli realizacji kolejnych budynków.

5. 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 bieżący okres śródroczny

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

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

Spółka nie dokonywała w prezentowanym okresie emisji wykupu ani spłaty dłużnych lub kapitałowych papierów wartościowych.

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

Na dzień przekazania raportu Zarząd Spółki nie podjął jeszcze uchwały w sprawie rekomendacji dla Walnego Zgromadzenia Spółki w zakresie podziału zysku za 2019 rok.

8. Istotne zdarzenia następujące po zakończeniu okresu objętego raportem, które nie zostały odzwierciedlone w niniejszym sprawozdaniu finansowym

Po zakończeniu okresu objętego raportem nie wystąpiły istotne zdarzenia które nie zostały odzwierciedlone w niniejszym sprawozdaniu.

9. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki, w tym połączenia przedsięwzięć, objęcia lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi i inwestycjami długoterminowymi, restrukturyzacji, i zaniechania działalności

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

10. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń i transakcji

- W dniu 03.01.2020 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał z Wodociągami Miejskimi w Radomiu Sp. z o.o. umowę na wykonanie inwestycji pn. „Optymalizacja gospodarki osadowej wraz z modernizacją automatyki, sterowania pracą i zakupem niezbędnego wyposażenia na terenie oczyszczalni ścieków”. Wartość umowy wynosi 39,7 mln zł brutto, natomiast termin zakończenia realizacji inwestycji określony został na 24 miesiące od daty podpisania umowy (informacja przekazana raportem RB1/2020).
- W dniu 22.01.2020 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał z Gminą Brzeszcze umowę na wykonanie inwestycji pn.: "Przebudowa i rozbudowa oczyszczalni ścieków w Brzeszczach w ramach przedsięwzięcia: Budowa kanalizacji sanitarnej i modernizacja oczyszczalni ścieków w Gminie Brzeszcze, wraz z usługami projektowymi, niezbędnymi do wykonania przedmiotu zamówienia". Wartość Umowy wynosi 31,3 mln zł. brutto, natomiast termin zakończenia realizacji inwestycji został określony na 30.06.2021 roku (informacja przekazana raportem RB2/2020).

W I kwartale 2020 roku Spółka zawarła łącznie 172 umów deweloperskich i przedwstępnych oraz 112 umów przenoszących własność lokali mieszkalnych. Poziom przychodów w segmencie deweloperskim w I kwartale 2020 roku uwzględnia zawarcie wskazanych powyżej 112 umów przenoszących własność (przekazanych lokali).

Zestawienie ilości umów deweloperskich, przedwstępnych i przenoszących własność lokali mieszkalnych według stanu na dzień 31.03.2020 roku.

Tabela: Umowy deweloperskie, przedwstępne i przenoszące własność w I kwartale 2020 roku

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne	Umowy deweloperskie	Umowy przenoszące własność
Podgaje Etap I	59	0	50
Podgaje Etap III	113	0	62
Suma	172	0	112

11. Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe

W okresie którego dotyczy raport nie miały miejsca czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.

12. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A.

W I kwartale 2020 roku nie nastąpiły zmiany organizacji Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A.

Grupa Kapitałowa Instal Kraków S.A. składa się z następujących jednostek:

- Instal Kraków Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, ul. K. Brandla 1 – jednostka dominująca;
- Frapol Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Mierzeja Wiśłana 8 – podmiot zależny;
- BTH Instalacje Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie – podmiot zależny;
- Biprowumet Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Krowoderskich Zuchów – podmiot stowarzyszony.

Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej emitenta objęte konsolidacją:

- Instal Kraków S.A.;
- Frapol Spółka z o.o.;
- BTH Instalacje Sp. z o.o.

Jednostki stowarzyszone:

- Biprowumet Sp. z o.o.

13. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Nie publikowano prognoz wyników na rok obrotowy 2020.

14. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby akcji posiadanych przez te podmioty, procentowego udziału tych akcji w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających oraz procentowego udziału tych akcji w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu, a także wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego

Akcjonariusz	Liczba akcji (szt.)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA z posiadanych akcji (%)
Piotr Juszczak	707 549	9,71%	3 492 549	29,94%
Esaliens TFI S.A.	1 163 677	15,97%	1 163 677	9,97%
Generali PTE S.A.	622 219	8,54%	622 219	5,33%
Porozumienie akcjonariuszy: a. małżeństwa Raimondo Eggink i Elżbiety Kozłowskiej, b. małżeństwa Krzysztofa Grzegorka i Katarzyny Wronek-Grzegorek, c. małżeństwa Luby i Dariusza Karwanów, d. małżeństwa Bożeny i Andrzeja Kosińskich, e. małżeństwa Magdaleny i Witolda Kowalczyków, f. Tomasza Kucharczyka, g. Petre Manzelova z córką Emilią Żmudzin-Manzelov, h. Iwony Religi, i. Valkana Vitekova, j. Dukat Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Rybiu (zarejestrowanej pod numerem KRS 0000133288), k. Sungai PE Holdings Ltd z siedzibą w Larnace (zarejestrowanej na Cyprze pod numerem HE 326141)	601 011	8,25%	601 011	5,15%

14.1. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, odrębnie dla każdej z tych osób

Zgodnie z otrzymanymi przez Spółkę informacjami na dzień przekazania raportu w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Instal Kraków S.A. była następująca liczba akcji:

Tabela: Akcje w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Liczba akcji (w szt.)
Piotr Juszczuk	Prezes Zarządu	707 549
Małgorzata Koziół	Członek Zarządu	0
Rafał Markiewicz	Członek Zarządu	20 000
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	14 540
Mariusz Andrzejewski	Rada Nadzorcza	0
Wojciech Heydel	Rada Nadzorcza	0
Jan Kurp	Rada Nadzorcza	0
Jacek Motyka	Rada Nadzorcza	75 600
Grzegorz Pilch	Rada Nadzorcza	25 000

Zgodnie z otrzymanymi przez Spółkę informacjami, dokonane zostały następujące zmiany w stanie posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta:

Tabela: Zmiany w stanie posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące

Zarząd Spółki	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za 2019 rok	Zmiana	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za I kwartał 2020 roku
Piotr Juszczuk	707 049	+500	707 549

15. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności emitenta lub jego jednostki zależnej, ze wskazaniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta

Na dzień 31.03.2020 roku nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Spółki, których wartość stanowiłaby oddzielnie co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki. Niemniej Spółka w związku z niekorzystnym wyrokiem sądu I instancji wskazuje na toczące się przeciwko kontrahentowi – Lüftungsanlagen- und Gebäudetechnik LAG GmbH postępowanie przed Sądem Okręgowym Landgericht Darmstadt (wszczęte w dniu 14.12.2016 roku) o zapłatę należności za wykonane prace. Łączna kwota nieuregulowanej należności przez LAG GmbH wynosi 3.391.447,62 euro. Spółka nie zgadza się z wynikiem postępowania, w związku z czym od przedmiotowego wyroku została złożona apelacja. O wynikach postępowania apelacyjnego Spółka będzie informować w odrębnych raportach.

16. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta

Emitent oraz jednostki od niego zależne nie zawierały z podmiotami powiązanymi żadnych transakcji, które byłyby istotne i zostałyby zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

17. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca

W pierwszym kwartale 2020 roku Spółka, ani jednostka od niej zależna nie udzielała poręczeń kredytu, pożyczki ani gwarancji o znaczącej wartości łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu.

18. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta

W pierwszym kwartale 2020 roku nie wystąpiły żadne inne zdarzenia poza już wymienionymi, istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta.

19. Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego dnia bilansowego

Od dnia 31.12.2019 roku poziom zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń oraz akredytyw zwiększył się o 3.695 tys. zł, do poziomu 58.323 tys. zł, natomiast poziom należności warunkowych zmniejszył się w tym okresie o 483 tys. zł, do poziomu 32.888 tys. zł.

20. Informacje o rezerwach i odpisach aktualizujących

20.1. Rezerwy

Tabela: Zmiana stanu rezerw (dane w tys. zł)

Pozycje	31.03.2019	31.03.2020
Zmniejszenia (z tytułu)	4 643	2 595
- odroczonego podatku dochodowego	3 057	2 392
- pozostałe	1 586	203
Zwiększenia (z tytułu)	2 633	2 533
- odroczonego podatku dochodowego	1 042	2 174
- pozostałe	1 591	359

20.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tabela: Zmiana stanu aktywów tytułu odroczonego podatku dochodowego (dane w tys. zł)

Pozycje	31.03.2019	31.03.2020
Rozwiązane	661	635

Zawiązane	3 904	633
-----------	-------	-----

20.3. Odpisy aktualizujące

Tabela: Wartość odpisów aktualizujących (dane w tys. zł)

Pozycje	31.03.2019	31.03.2020
Rozwiązane	47	20
Zawiązane	343	494

21. Informacje o krótkoterminowych aktywach finansowych oraz środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach

Tabela: Krótkoterminowe aktywa finansowe (dane w tys. zł)

Pozycje	31.03.2020
Papiery wartościowe (mLeasing 1,9%, PKO Hipoteczny 1,99%, PKO Leasing 2,09%) Zapadalność od 24.04.2020 roku do 28.08.2020 roku	49 197
Lokaty (lokaty DnB 1,65% - 1,81%) Zapadalność od 06.04.2020 roku do 10.08.2020 roku	

Tabela: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (dane w tys. zł)

Pozycje	31.03.2020
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	10 706

22. Informacje na podstawie MSSF 16 Leasing

Koszt amortyzacji w odniesieniu do aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podziale na klasy bazowego składnika aktywów.

Tabela: Koszty amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania na podstawie MSSF 16 Leasing (dane w tys. zł)

Pozycje	01.01.2020 - 31.03.2020
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	45
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	0
Urządzenia techniczne i maszyny	0
Środki transportu	252
Inne środki trwałe	0
Suma	297

Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania na koniec okresu sprawozdawczego w podziale na klasy bazowego składnika aktywów.

Tabela: Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania na podstawie MSSF 16 Leasing (dane w tys. zł)

Pozycje	31.03.2020
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	12 269
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	0
Urządzenia techniczne i maszyny	0
Środki transportu	1 298
Inne środki trwałe	0
Suma	13 567

22.1. Pozostałe kategorie kosztów związanych z leasingiem

Tabela: Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania na podstawie MSSF 16 Leasing (dane w tys. zł)

Pozycje	31.03.2020
Koszt odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	90
Koszt związany z leasingami krótkoterminowymi ujmowanymi zgodnie z paragrafem 6. Koszt ten nie musi obejmować kosztu związanego z leasingami o okresie leasingu nie dłuższym niż jeden miesiąc	0
Koszt związany z leasingami aktywów o niskiej wartości ujmowanych zgodnie z paragrafem 6. Koszt ten nie obejmuje kosztu związanego z leasingiem krótkoterminowym aktywów o niskiej wartości, o których mowa w paragrafie 53 c)	0
Koszt związany ze zmiennymi opłatami leasingowymi nieuwzględnionymi w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu	0
Dochód uzyskany poprzez subleasing aktywów z tytułu prawa do użytkowania	0
Całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu leasingów	260
Zyski lub straty ze sprzedaży i leasingu zwrotnego	0

22.2. Ujawnienia dotyczące leasingu krótkoterminowego

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

22.3. Analiza terminów wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu

Terminy wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu w rozbiu na przedziały czasowe kształtują się następująco:

Tabela: Rozbicie na przedziały czasowe terminów wymagalności zobowiązań leasingowych (dane w tys. zł)

Pozycje	31.03.2020
do 1 miesiąca	0
od 1 miesiąca do 3 miesięcy	190
od 3 miesięcy do 1 roku	206
od 1 roku do 5 lat	600
powyżej 5 lat	10 663

22.4. Dodatkowe informacje jakościowe i ilościowe

Zgodnie z MSSF 16 leasingiem zostały objęte prawo wieczystego użytkowania gruntów oraz najem średnio i długoterminowy samochodów.

22.5. Krańcowe stopy procentowe wykorzystane do dyskontowania zobowiązań na dzień zastosowania MSSF 16

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

23. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Istotnym czynnikiem, który może będzie miał wpływ na wyniki Spółki w II kwartale 2020 r., jest pandemia Covid-19.

W segmencie deweloperskim istotną rolę pełnić będą zachowania konsumentów, wynikające z pandemii i jej skutków gospodarczych. W II kwartale 2020 r. spółka planuje rozpoczęcie sprzedaży w ramach zadania inwestycyjnego „Osiedle Podgaje” – Etap IV (212 lokali mieszkalnych), dla którego uzyskanie pozwolenia na użytkowanie przewidywane jest w drugiej połowie 2020 roku, co umożliwi rozpoczęcie przenoszenia własności lokali. Istotne jest tu zatem sprawne działanie organów administracji i instytucji uczestniczących w odbiorach. Z kolei powodzenie sprzedaży obarczone jest niepewnością. Trudno przewidzieć wszystkie potencjalne skutki obecnej sytuacji, której rozwój może przebiegać zgodnie z różnymi scenariuszami, głównie w zależności od tego czy epidemię uda się opanować i w jakim czasie. W oparciu o dane dotyczące sprzedaży z kwietnia 2020 r. (raport bieżący RB5/2020), Spółka przewiduje tymczasowe zmniejszenie liczby zawieranych umów przedwstępnych i deweloperskich, z uwagi na niepewność potencjalnych nabywców co do sytuacji gospodarczej i własnej sytuacji majątkowej oraz odmowy udzielania kredytów przez bank lub zaostrzenie warunków ich udzielania, a przypadku klientów inwestycyjnych także z uwagi na ograniczenie ruchu turystycznego w Krakowie, niemniej próba oceny trendu w perspektywie krótkoterminowej możliwa będzie po zakończeniu II kw. 2020 r. W przypadku przedłużania się osłabienia popytu w kolejnych miesiącach, okoliczności te mogą mieć istotny wpływ na wyniki Spółki w drugim i kolejnych kwartałach 2020 r. Z uwagi na niepewność co do okresu trwania epidemii i rozmiaru jej skutków gospodarczych oraz w zakresie przyszłej sytuacji finansowej potencjalnych klientów, Spółka nie jest w stanie oszacować rozmiaru tego wpływu. Z drugiej bowiem strony, nie można wykluczyć wzrostu zainteresowania i cen na rynku pierwotnym nieruchomości w związku z obniżeniem stóp procentowych (powodującym tańsze kredyty i zmniejszenie zainteresowania lokatami bankowymi) oraz spadkami na Giełdzie Papierów Wartościowych i inflacją (powodującymi odpływ kapitału z GPW na rzecz inwestycji w nieruchomości).

W segmencie usług budowlano-montażowych na osiągane wyniki będzie miał wpływ poziom ogłaszanych, powtarzanych i unieważnianych z uwagi na zbyt niskie budżety postępowań przetargowych. W przypadku dalszego wzrostu kursu euro, powodującego wzrost cen materiałów, w stosunku do szacowanego na etapie składania ofert, okoliczność ta będzie negatywnym czynnikiem wpływającym na wyniki Spółki w przedmiotowym segmencie. Na chwilę obecną Spółka odnotowuje sporadyczne sytuacje opóźnień w łańcuchu dostaw z powodu COVID-19, niemniej ich liczba może wzrosnąć, zwiększając wpływ pandemii na terminowość realizacji zobowiązań kontraktowych.

Spółka odnotowuje również wpływ epidemii i związanych z nią ograniczeń na działalność w segmencie zagranicznym, polegający na absencji pracowników Oddziału Spółki w Niemczech, co skutkuje niemożnością wykorzystania pełnego potencjału siły roboczej i tym samym przyjęcia do realizacji większej ilości zleceń, przy jednoczesnym ponoszeniu kosztów stałych działalności. W przypadku przedłużania się powyższej sytuacji w kolejnych miesiącach, będzie miało istotny wpływ na wyniki Spółki w tym segmencie, w drugim i kolejnych kwartałach 2020 r. (raport bieżący RB5/2020).