

2020

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



SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (dane w zł)

L.p.	Nazwa	Noty	01-01-2019	31-12-2019	31-12-2020
1.	AKTYWA		294 163 713,04	324 131 842,49	325 405 410,06
1.1	AKTYWA TRWAŁE		90 137 825,85	117 289 064,57	134 685 859,28
1.1.1	Rzeczowe aktywa trwałe	N-1÷4; N-34÷35	10 146 366,06	9 891 599,55	8 646 162,19
1.1.2	Wartości niematerialne	N-5÷7	2 186 712,51	117 937,09	108 045,96
1.1.3	Prawo do użytkowania składnika aktywów	N-55	0,00	13 549 073,48	12 526 886,33
1.1.4	Nieruchomości inwestycyjne	N-8; N-34÷35	68 763 043,00	83 308 438,00	103 795 744,86
1.1.5	Należności długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	N-9; N-34÷35	4 469 320,01	5 933 194,42	5 155 949,87
1.1.6	Inwestycje długoterminowe	N-12÷13; N-34÷35	4 453 070,07	4 453 070,07	4 453 070,07
1.1.7	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	N-14÷15	119 314,20	35 751,96	0,00
1.2	AKTYWA OBROTOWE		204 025 887,19	206 842 777,92	190 719 550,78
1.2.1	Zapasy	N-16; N-34÷35	111 147 886,20	99 279 909,17	74 027 681,71
1.2.2	Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	N-10÷11; N-34÷35; N-36÷37; N-40; N-41	40 826 177,50	51 947 900,89	20 718 518,55
1.2.3	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	14 987,74	501 872,40	203 941,30
1.2.4	Kwoty należne od odbiorców z tytułu wyceny usług budowlanych	N-43; N-36÷37	11 469 948,78	13 857 312,63	12 833 717,14
1.2.5	Krótkoterminowe aktywa finansowe	N-36÷37; N-41	25 423 242,75	32 272 187,19	67 276 506,13
1.2.6	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	N-17; N-34÷37; N-41	15 143 644,22	8 983 595,64	15 659 185,95
1.3	AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	-	0,00	0,00	0,00
2.	PASYWA		294 163 713,04	324 131 842,49	325 405 410,06
2.1	KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM		227 098 489,83	235 322 305,08	246 363 312,96
2.1.1	Kapitał podstawowy	N-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	N-20	209 732 839,83	217 956 655,08	228 997 662,96
2.2	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE		4 598 577,20	15 558 929,49	17 761 306,29
2.2.1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	N-21÷22	0,00	0,00	1 648 488,00
2.2.2	Długoterminowe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	N-23	551 137,47	614 088,54	580 947,40
2.2.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe	N-24	65 181,25	133 579,05	200 668,53
2.2.4	Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu	N-25; N-36÷37; N-39; N-42	0,00	11 166 171,82	9 808 099,03
2.2.5	Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	N-26; N-36÷37; N-38÷39	3 982 258,48	3 645 090,08	5 523 103,33
2.3	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE		62 466 646,01	73 250 607,92	61 280 790,81
2.3.1	Krótkoterminowe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	N-27	4 545 705,54	4 691 981,75	4 185 444,13
2.3.2	Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	N-28	4 120 044,50	4 139 849,68	4 280 992,25
2.3.3	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	N-29; N-36÷37; N-39; N-41	6 456 980,58	6 924 150,57	4 614 800,00
2.3.4	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	N-30; N-36÷37; N-39; N-42	0,00	437 895,01	1 081 122,78
2.3.5	Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	N-31; N-36÷37; N-39	0,00	0,00	31 851,35
2.3.6	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	N-32÷33; N-36÷37; N-39; N-41	43 736 498,55	54 210 225,87	44 280 007,80
2.3.7	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	844 259,00	546 218,00	337 017,00
2.3.8	Kwoty należne odbiorcom z tytułu wyceny usług budowlanych	N-43; N-36÷37; N-39	2 763 157,84	2 300 287,04	2 469 555,50
2.4	ZOBOWIĄZANIA BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z AKTYWAMI PRZEZNACZONYMI DO SPRZEDAŻY		0,00	0,00	0,00

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	N-47÷48	279 273 885,90	263 076 738,78
2.	Koszt własny sprzedaży	N-50	231 300 494,43	219 280 466,49
3.	ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY		47 973 391,47	43 796 272,29
4.	Koszty sprzedaży	N-50	3 404 068,52	3 332 771,89
5.	Koszty ogólnego zarządu	N-50	12 701 594,45	15 049 912,83
6.	Pozostałe przychody operacyjne	N-49	2 993 208,65	10 749 314,78
7.	Pozostałe koszty operacyjne	N-51	8 833 659,54	9 851 826,48
8.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		26 027 277,61	26 311 075,87
9.	Przychody finansowe	N-52	1 750 404,14	2 014 798,70
10.	Koszty finansowe	-	678 337,58	804 615,13
11.	ZYSK (STRATA) BRUTTO		27 099 344,17	27 521 259,44
12.	Podatek dochodowy	N-53÷54	6 479 652,50	6 757 884,96
13.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ		20 619 691,68	20 763 374,48
14.	ZYSK (STRATA) NETTO		20 619 691,68	20 763 374,48

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	20 619 691,68	20 763 374,48
2.	INNE CAŁKOWITE DOCHODY	-10 526,43	4 848 633,40
2.1	Inne całkowite dochody, które będą podlegały przeklasyfikowaniu do wyniku netto	-10 526,43	-172 833,54
2.1.1	Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-10 526,43	-172 833,54
2.2	Inne całkowite dochody, które nie będą podlegały przeklasyfikowaniu do wyniku netto	0,00	6 199 341,94
2.2.1	Skutki przeszacowania rzeczowych aktywów trwałych	0,00	6 199 341,94
2.3	Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych dochodów całkowitych	0,00	-1 177 875,00
3.	CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM	20 609 165,25	25 612 007,88

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 POCZĄTEK OKRESU	15 143 644,22	8 983 595,64
2.	Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-17 087,70	-17 771,50
3.	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	-6 177 136,28	6 657 818,81
3.1	Zmiana środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	22 928 593,51	66 333 345,75
3.1.1	Zysk (strata) netto	20 619 691,68	20 763 374,48
3.1.2	Korekty	8 678 032,95	52 228 420,05
3.1.2.1	Obciążenia z tytułu podatku dochowego	6 479 652,50	6 757 884,96
3.1.2.2	Amortyzacja	2 070 923,84	2 220 099,64
3.1.2.3	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-17 087,70	-17 771,50
3.1.2.4	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-1 391 011,73	-487 953,57
3.1.2.5	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	233 343,53	56 746,33
3.1.2.6	Zmiana stanu rezerw	297 430,26	-331 446,71
3.1.2.7	Zmiana stanu zapasów	7 474 777,03	26 358 450,33
3.1.2.8	Zmiana stanu należności	-12 821 546,30	32 502 285,77
3.1.2.9	Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	9 292 299,92	-8 256 817,97
3.1.2.10	Zmiana stanu rozrachunków z tytułu wyceny usług budowlanych	-2 850 234,65	1 192 863,95
3.1.2.11	Inne korekty	-90 513,75	-7 765 921,18
3.1.3	Podatek dochodowy zapłacony	-6 369 131,11	-6 658 448,78
3.2	Zmiana środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	-15 944 734,80	-41 193 694,25
3.2.1	Zbycie rzeczowych aktywów trwałych	22 299,89	107 467,48
3.2.2	Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-1 034 403,81	-318 435,69
3.2.3	Nabycie wartości niematerialnych	-63 640,38	-32 142,00
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 dywidendy i udziały w zyskach	808 900,00	399 565,63
3.2.8	Wpływy z tytułu odsetek	888 832,14	592 962,83
3.3	Zmiana środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-13 160 994,99	-18 481 832,69
3.3.1	Kredyty i pożyczki	467 169,99	0,00
3.3.2	Splaty kredytów i pożyczek	0,00	-2 309 350,57
3.3.3	Wydatki z tytułu dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-12 385 350,00	-14 571 000,00
3.3.4	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-936 094,57	-1 096 907,23
3.3.5	Wypłaty z tytułu odsetek	-306 720,41	-504 574,89
4.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	8 983 595,64	15 659 185,95

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (dane w zł)

L.p.	Nazwa	Kapitał podstawowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
1.	STAN NA DZIEŃ 01-01-2020	7 285 500,00	10 080 150,00	217 956 655,08	235 322 305,08
1.1	Całkowity dochód za okres	0,00	0,00	25 612 007,88	25 612 007,88
1.1.1	Zysk (strata) netto za okres	0,00	0,00	20 763 374,48	20 763 374,48
1.1.2	Inne całkowite dochody za okres	0,00	0,00	4 848 633,40	4 848 633,40
1.2	Dywidendy	0,00	0,00	-14 571 000,00	-14 571 000,00
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2020	7 285 500,00	10 080 150,00	228 997 662,96	246 363 312,96
L.p.	Nazwa	Kapitał podstawowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
1.	STAN NA DZIEŃ 01-01-2019	7 285 500,00	10 080 150,00	209 732 839,83	227 098 489,83
1.1	Całkowity dochód za okres	0,00	0,00	20 609 165,25	20 609 165,25
1.1.1	Zysk (strata) netto za okres	0,00	0,00	20 619 691,68	20 619 691,68
1.1.2	Inne całkowite dochody za okres	0,00	0,00	-10 526,43	-10 526,43
1.2	Dywidendy	0,00	0,00	-12 385 350,00	-12 385 350,00
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2019	7 285 500,00	10 080 150,00	217 956 655,08	235 322 305,08

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

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	9 891 599,55	8 646 162,19
1.1	Środki trwałe	9 891 599,55	8 420 597,69
1.1.1	Grunty	64 097,28	66 187,45
1.1.2	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	6 814 958,59	5 622 530,51
1.1.3	Urządzenia techniczne i maszyny	2 116 024,25	1 889 902,75
1.1.4	Środki transportu	765 573,58	728 277,00
1.1.5	Inne środki trwałe	130 945,85	113 699,98
1.2	Środki trwałe w budowie	0,00	225 564,50
1.3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00

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

L.p.	Nazwa	31-12-2020					
		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 POCZĄTEK OKRESU	68 392,98	12 841 249,76	8 369 891,07	3 929 932,56	959 801,23	26 169 267,60
1.1	Zwiększenia	4 922,15	45 795,83	311 048,54	103 067,89	15 278,20	480 112,61
1.1.1	Zakup	0,00	0,00	212 724,50	95 412,99	15 278,20	323 415,69
1.1.2	Różnice kursowe	0,00	0,00	98 324,04	7 654,90	0,00	105 978,94
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	1 911 086,89	577 133,55	627 151,85	18 363,11	3 135 504,09
1.2.1	Sprzedaż	0,00	0,00	100,00	614 151,85	7 900,00	622 151,85
1.2.2	Likwidacja	0,00	420 316,14	577 033,55	13 000,00	10 463,11	1 020 812,80
1.2.3	Przesunięcie	1 768,69	1 490 770,75	0,00	0,00	0,00	1 492 539,44
2.	WARTOŚĆ BRUTTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA KONIEC OKRESU	71 546,44	10 975 958,70	8 103 806,06	3 405 848,60	956 716,32	23 513 876,12
3.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA POCZĄTEK OKRESU	4 295,70	6 026 291,17	6 207 814,70	3 164 358,98	828 855,38	16 231 615,93
3.1	Amortyzacja za okres	1 427,61	100 864,82	-39 963,50	-486 787,38	14 160,96	-410 297,49
3.1.1	Stanowiąca koszt	1 427,61	362 254,50	441 573,84	113 482,29	32 522,15	951 260,39
3.1.2	Sprzedaż	0,00	0,00	-100,00	-594 924,04	-7 898,08	-602 922,12
3.1.3	Likwidacja	0,00	-261 389,68	-543 694,75	-13 000,00	-10 463,11	-828 547,54
3.1.4	Różnice kursowe	0,00	0,00	62 257,41	7 654,37	0,00	69 911,78
3.2	Przesunięcie	-364,32	-773 727,80	0,00	0,00	0,00	-774 092,12
4.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA KONIEC OKRESU	5 358,99	5 353 428,19	6 167 851,20	2 677 571,60	843 016,34	15 047 226,32
5.	ODPISY Z TYTUŁU TRWAŁEJ UTRATY WARTOŚCI NA POCZĄTEK 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	5 622 530,51	1 889 902,75	728 277,00	113 699,98	8 420 597,69

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 POCZĄTEK OKRESU	43 689,00	13 514 045,36	8 200 395,97	3 423 615,22	1 007 906,44	26 189 651,99
1.1	Zwiększenia	24 703,98	96 560,00	472 404,09	639 034,77	10 100,00	1 242 802,84
1.1.1	Zakup	0,00	96 560,00	287 508,10	640 235,71	10 100,00	1 034 403,81
1.1.2	Różnice kursowe	0,00	0,00	-12 104,01	-1 200,94	0,00	-13 304,95
1.1.3	Przesunięcie	14 356,97	0,00	0,00	0,00	0,00	14 356,97
1.1.4	Wycena	10 347,01	0,00	0,00	0,00	0,00	10 347,01
1.1.5	Ujawnienie środków trwałych	0,00	0,00	197 000,00	0,00	0,00	197 000,00
1.2.	Zmniejszenia	0,00	769 355,60	302 908,99	132 717,43	58 205,21	1 263 187,23
1.2.1	Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	100 975,51	250,00	101 225,51
1.2.2	Likwidacja	0,00	769 355,60	302 908,99	31 741,92	57 955,21	1 161 961,72
1.2.3	Przesunięcie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	WARTOŚĆ BRUTTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA KONIEC OKRESU	68 392,98	12 841 249,76	8 369 891,07	3 929 932,56	959 801,23	26 169 267,60
3.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA POCZĄTEK OKRESU	884,80	5 899 114,44	6 038 131,68	3 227 461,16	831 641,73	15 997 233,81
3.1	Amortyzacja za okres	3 410,90	127 176,73	169 683,02	-63 102,18	-2 786,35	234 382,12
3.1.1	Stanowiąca koszt	3 410,90	390 009,40	447 098,23	57 923,86	54 757,36	953 199,75
3.1.2	Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	-88 085,40	-248,57	-88 333,97
3.1.3	Likwidacja	0,00	-262 832,67	-270 114,77	-31 739,79	-57 295,14	-621 982,37
3.1.4	Różnice kursowe	0,00	0,00	-7 300,44	-1 200,85	0,00	-8 501,29
3.2	Przesunięcie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA KONIEC OKRESU	4 295,70	6 026 291,17	6 207 814,70	3 164 358,98	828 855,38	16 231 615,93
5.	ODPISY Z TYTUŁU TRWAŁEJ UTRATY WARTOŚCI NA POCZĄTEK OKRESU	0,00	0,00	-46 052,11	0,00	0,00	-46 052,11
5.1	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.2	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	ODPISY Z TYTUŁU TRWAŁEJ UTRATY WARTOŚCI NA KONIEC OKRESU	0,00	0,00	-46 052,11	0,00	0,00	-46 052,11
7.	WARTOŚĆ NETTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA KONIEC OKRESU	64 097,28	6 814 958,59	2 116 024,26	765 573,58	130 945,85	9 891 599,55

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

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	ŚRODKI TRWAŁE	9 891 599,55	8 420 597,69
1.1	Własne	9 891 599,55	8 420 597,69
1.2	Obce	0,00	0,00
1.2.1	- w tym używane na podstawie leasingu	0,00	0,00
1.2.1.1	- w tym grupa 5 KŚT	0,00	0,00
1.2.1.2	- w tym grupa 7 KŚT (samochody)	0,00	0,00
1.2.2	- w tym używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy, itp.	0,00	0,00

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

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	Grunty	0,00	0,00
2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,09-11,11	0,09-10,00
3.	Urządzenia techniczne i maszyny	0,01-50,00	0,01-33,33
4.	Środki transportu	0,01-12,50	0,01-12,50
5.	Inne środki trwałe	0,01-50,00	0,01-50,00

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

31-12-2020							
L.p.	Nazwa	Koszty prac rozwojowych	Prace rozwojowe w toku	Koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	- w tym oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Razem
1.	WARTOŚĆ BRUTTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA POCZĄTEK OKRESU	0,00	0,00	446 952,48	437 452,48	0,00	446 952,48
1.1	Zwiększenia	0,00	0,00	38 062,00	38 062,00	0,00	38 062,00
1.1.1	Zakup	0,00	0,00	38 062,00	38 062,00	0,00	38 062,00
1.1.2	Przesunięcie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	Zmniejszenia	0,00	0,00	17 890,00	17 890,00	0,00	17 890,00
2.	WARTOŚĆ BRUTTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA KONIEC OKRESU	0,00	0,00	467 124,48	457 624,48	0,00	467 124,48
3.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA POCZĄTEK OKRESU	0,00	0,00	329 015,39	329 015,39	0,00	329 015,39
3.1	Amortyzacja za okres	0,00	0,00	30 063,13	30 063,13	0,00	30 063,13
4.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA KONIEC OKRESU	0,00	0,00	359 078,52	359 078,52	0,00	359 078,52
5.	WARTOŚĆ NETTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA KONIEC OKRESU	0,00	0,00	108 045,96	98 545,96	0,00	108 045,96

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

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

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE	117 937,09	108 045,96
1.1	Własne	117 937,09	108 045,96
1.2	Obce	0,00	0,00
1.2.1	- w tym używane na podstawie leasingu	0,00	0,00
1.2.2	- w tym używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy, itp.	0,00	0,00

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

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	Zakończzone prace rozwojowe	0,00	0,00
2.	Wartość firmy	0,00	0,00
3.	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości niematerialne	10-50	6,66-33,33
4.	Inne wartości niematerialne	0,00	0,00
5.	Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania	0,00	0,00

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

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	68 763 043,00	83 308 438,00
1.1.	Zwiększenia	14 895 667,38	22 149 455,91
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	14 360 341,94
1.1.4	Przesunięcie ze środków trwałych	4 578 223,24	893 758,06
1.2.	Zmniejszenia	350 272,38	1 662 149,05
1.2.1	Wycena	165 249,14	555 926,18
1.2.2	Przesunięcie do zapasów (w tym wycena)	185 023,24	1 106 222,87
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	83 308 438,00	103 795 744,86

Nota N-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	5 933 194,42	5 155 949,87
1.1	Kaucje	5 878 586,52	5 095 425,77
1.1.1	w tym odpis aktualizujący	56,02	28,33
1.2	Pozostałe należności	0,00	0,00
1.3	Rozliczenia międzyokresowe	54 607,90	60 524,10

Nota N-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	51 947 900,89	20 718 518,55
1.1	Należności z tytułu dostaw i usług	42 220 759,40	17 022 830,05
1.1.1	Od jednostek powiązanych	3 813,00	84 046,26
1.1.2	Od pozostałych jednostek	42 216 946,40	16 938 783,79
1.2	Należności z tytułu podatków, ubezpieczeń oraz innych świadczeń bez podatku dochodowego od osób prawnych	1 737 808,97	1 939 786,61
1.3	Należności dochodzone na drodze sądowej	6 793 612,94	0,00
1.4	Pozostałe należności	530 017,26	841 379,09
1.5	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
1.6	Rozliczenia międzyokresowe (N-18)	665 702,32	914 522,80
2.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	7 857 235,39	17 078 078,15
3.	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI BRUTTO	59 805 136,28	37 796 596,70

Nota N-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)	56 871 607,73	34 100 908,20
1.1	W walucie polskiej	32 487 376,64	12 081 451,19
1.2	W walutach obcych (po przeliczeniu na PLN)	24 384 231,09	22 019 457,01
1.2.1	EUR	24 384 231,09	22 019 457,01
1.2.2	USD	0,00	0,00
1.2.3	GPD	0,00	0,00
1.2.4	CHF	0,00	0,00
1.3	W walutach obcych		
1.3.1	EUR	5 726 014,11	4 771 486,74
1.3.2	USD	0,00	0,00
1.3.3	GPD	0,00	0,00
1.3.4	CHF	0,00	0,00

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

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	STAN NA POZĄTEK OKRESU	4 453 070,07	4 453 070,07
1.1	Zwiększenia	0,00	0,00
1.2	Zmniejszenia	0,00	0,00
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	4 453 070,07	4 453 070,07

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

L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2020				
		Siedziba	Wartość udziałów/akcji wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów/akcji	Kapitał zakładowy
1.	UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	-	4 742 170,10	289 100,03	4 453 070,07	3 332 000,00
1.1	Jednostki zależne	-	4 274 555,00	0,00	4 274 555,00	3 232 000,00
1.1.1	Frapol Sp. z o.o.	0	3 699 555,00	0,00	3 699 555,00	2 082 000,00
1.1.2	BTH Instalacje Sp. z o.o.	0	575 000,00	0,00	575 000,00	1 150 000,00
1.2	Jednostki stowarzyszone	-	467 615,10	289 100,03	178 515,07	100 000,00
1.2.1	Biprowumet Sp. z o.o.	0	467 615,10	289 100,03	178 515,07	100 000,00
L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2020				
		Kapitał zakładowy w walucie funkcjonalnej	Procent posiadanego kapitału	Udział w liczbie ogólnej głosów na walnym zgromadzeniu (w %)	Nieopłacona przez emitenta wartość udziałów/akcji	Otrzymane lub należne dywidendy od jednostki za ostatni rok obrotowy
1.	UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	3 332 000,00	-	-	0,00	399 565,63
1.1	Jednostki zależne	3 232 000,00	-	-	0,00	399 565,63
1.1.1	Frapol Sp. z o.o.	2 082 000,00	78,89	78,89	0,00	379 565,63
1.1.2	BTH Instalacje Sp. z o.o.	1 150 000,00	50,00	50,00	0,00	20 000,00
1.2	Jednostki stowarzyszone	100 000,00	-	-	0,00	0,00
1.2.1	Biprowumet Sp. z o.o.	100 000,00	32,92	32,92	0,00	0,00
L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2019				
		Siedziba	Wartość udziałów/akcji wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów/akcji	Kapitał zakładowy
1.	UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	-	4 742 170,10	289 100,03	4 453 070,07	3 332 000,00
1.1	Jednostki zależne	-	4 274 555,00	0,00	4 274 555,00	3 232 000,00
1.1.1	Frapol Sp. z o.o.	0	3 699 555,00	0,00	3 699 555,00	2 082 000,00
1.1.2	BTH Instalacje Sp. z o.o.	0	575 000,00	0,00	575 000,00	1 150 000,00
1.2	Jednostki stowarzyszone	-	467 615,10	289 100,03	178 515,07	100 000,00
1.2.1	Biprowumet Sp. z o.o.	0	467 615,10	289 100,03	178 515,07	100 000,00
L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2019				
		Kapitał zakładowy w walucie funkcjonalnej	Procent posiadanego kapitału	Udział w liczbie ogólnej głosów na walnym zgromadzeniu (w %)	Nieopłacona przez emitenta wartość udziałów/akcji	Otrzymane lub należne dywidendy od jednostki za ostatni rok obrotowy
1.	UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	3 332 000,00	-	-	0,00	808 900,00
1.1	Jednostki zależne	3 232 000,00	-	-	0,00	808 900,00
1.1.1	Frapol Sp. z o.o.	2 082 000,00	78,89	78,89	0,00	788 900,00
1.1.2	BTH Instalacje Sp. z o.o.	1 150 000,00	50,00	50,00	0,00	20 000,00
1.2	Jednostki stowarzyszone	100 000,00	-	-	0,00	0,00
1.2.1	Biprowumet Sp. z o.o.	100000,00	32,92	32,92	0,00	0,00

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

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	4 539 539,43	4 261 873,59
1.1	Długoterminowe (do realizacji po upływie 12 miesięcy)	2 330 285,00	2 151 678,00
1.1.1	Naprawy gwarancyjne	310 332,00	368 057,00
1.1.2	Strata podatkowa	0,00	0,00
1.1.3	Zobowiązanie leasingowe	2 019 953,00	1 783 621,00
1.2	Krótkoterminowe (do realizacji w ciągu 12 miesięcy)	2 209 254,43	2 110 195,59
1.2.1	Kontrakty długoterminowe	437 054,50	469 215,51
1.2.2	Koszty wynagrodzeń wraz z narzutami	132 597,00	111 357,00
1.2.3	Wycena zapasów i wyrobów gotowych	127 556,93	122 383,08
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	447 748,00	980 311,00
1.2.7	Zobowiązanie leasingowe	36 919,00	78 734,00
2.	KOMPENSATA Z REZERWAMI Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (N-21)	4 503 787,47	4 261 873,59
3.	AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO NETTO	35 751,96	0,00

Nota N-15
ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZCZONEGO 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	437 054,50	310 332,00	132 597,00	127 556,93	1 027 379,00	0,00	447 748,00	2 056 872,00
1.1	Zmiana stanu odniesiona na wynik finansowy	32 161,01	57 725,00	-21 240,00	-5 173,85	-679 184,00	0,00	532 563,00	-194 517,00
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 31-12-2020	469 215,51	368 057,00	111 357,00	122 383,08	348 195,00	0,00	980 311,00	1 862 355,00

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

Nota N-16
ZAPASY (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	ZAPASY	99 279 909,17	74 027 681,71
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	1 903 752,89	3 495 322,05
1.2.1	Materiały	1 494 382,74	1 365 639,37
1.2.2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
1.2.3	Produkty gotowe	409 370,15	2 129 682,68
1.2.4	Towary	0,00	0,00
1.2.5	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00

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

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	8 983 595,64	15 659 185,95
1.1	Środki pieniężne w kasie oraz na rachunkach	4 209 057,71	15 659 185,95
1.1.1	W kasie	60 016,21	41 023,69
1.1.1.1	W walucie polskiej	12 718,46	941,94
1.1.1.2	W obcych walutach (po przeliczeniu na PLN)	47 297,75	40 081,75
1.1.1.2.1	EUR	47 297,75	40 081,75
1.1.1.2.2	USD	0,00	0,00
1.1.1.3	W obcych walutach		
1.1.1.3.1	EUR	11 106,67	8 685,48
1.1.1.3.2	USD	0,00	0,00
1.1.2	Na rachunkach bankowych	4 149 041,50	15 618 162,26
1.1.2.1	W walucie polskiej	3 362 519,05	13 015 244,59
1.1.2.1.1	w tym środki pien. o ograniczonym zakresie dysponowania - rachunek VAT	164 135,02	85 227,05
1.1.2.2	W obcych walutach (po przeliczeniu na PLN)	786 522,45	2 602 917,67
1.1.2.2.1	EUR	786 522,45	2 602 917,67
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	184 694,71	564 036,94
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 N-18
KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	CZYNNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW	665 702,32	914 522,80
1.1	Oплаcone ubezpieczenia	483 012,51	610 586,13
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	5 894,98	18 174,56

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

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

Nota N-20
ZYSKI ZATRZYMANE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	ZYSKI ZATRZYMANE	217 956 655,08	228 997 662,96
1.1	Kapitał z aktualizacji wyceny	5 483 568,79	10 452 910,81
1.2	Kapitał rezerwowy	0,00	0,00
1.3	Kapitał zapasowy (w tym 8% kapitał ustawowy)	190 746 775,09	196 338 646,51
1.4	Fundusz programu menadżerskiego	1 250 000,00	1 250 000,00
1.5	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	-508 945,18	0,00
1.6	Inne	365 564,70	192 731,16
1.6.1	- w tym różnice kursowe z przeliczenia	365 564,70	192 731,16
1.7	Zysk netto	20 619 691,68	20 763 374,48

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

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	4 503 787,47	5 910 361,59
1.1	Długoterminowe (do realizacji po upływie 12 miesięcy)	2 789 342,00	2 751 444,00
1.1.1	Aktualizacja majątku rzeczowego	2 789 342,00	2 548 608,00
1.1.2	Inne	0,00	202 836,00
1.2	Krótkoterminowe (do realizacji w ciągu 12 miesięcy)	1 714 445,47	3 158 917,59
1.2.1	Kontrakty długoterminowe	174 210,90	146 730,08
1.2.2	Wycena nieruchomości	1 461 282,57	2 973 241,51
1.2.3	Zobowiązania	57 925,00	27 528,00
1.2.4	Oddział Niemcy	0,00	0,00
1.2.5	Inne	21 027,00	11 418,00
2.	KOMPENSATA Z AKTYWAMI Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (N-14)	4 503 787,47	4 261 873,59
3.	REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO NETTO	0,00	1 648 488,00

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

L.p.	Nazwa	Kontrakty długoterminowe	Wycena nieruchomości	Aktualizacja majątku rzeczowego	Zobowiązania	Oddział Niemcy	Inne
1.	STAN NA DZIEŃ 01-01-2020	174 210,90	1 461 282,57	2 789 342,00	57 925,00	0,00	21 027,00
1.1	Zmiana stanu odniesiona na wynik finansowy	-27 480,82	334 083,94	-240 734,00	-30 397,00	0,00	193 227,00
1.2	Zmiana stanu odniesiona na kapitał własny	0,00	1 177 875,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2020	146 730,08	2 973 241,51	2 548 608,00	27 528,00	0,00	214 254,00

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

Nota N-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	551 137,47	614 088,54
1.1	Zwiększenia	107 823,96	63 834,66
1.2	Rozwiązanie	44 872,89	96 975,80
1.3	Wykorzystanie	0,00	0,00
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	614 088,54	580 947,40

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

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	65 181,25	133 579,05
1.1	Zwiększenia	133 579,05	67 089,50
1.2	Rozwiązanie	65 181,25	0,00
1.3	Wykorzystanie	0,00	0,00
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	133 579,05	200 668,53

Nota N-25
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	Zobowiązanie z tytułu leasingu	11 166 171,82	9 808 099,03

Nota N-26
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE
ZOBOWIĄZANIA (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	Kaucje	3 645 090,08	5 523 103,33
2.	Inne zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
3.		0,00	0,00

Nota N-27
ZMIANA STANU KRÓTKOTERMINOWEJ REZERWY Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH
(dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	4 545 705,54	4 691 981,75
1.1	Zwiększenia	6 277 071,30	7 515 224,81
1.2	Wykorzystanie	3 269 605,56	6 540 594,36
1.3	Rozwiązanie	2 861 189,53	1 481 168,07
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	4 691 981,75	4 185 444,13

Nota N-28
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	1 633 325,70	0,00	2 160 000,00	80 485,65	266 038,33	4 139 849,68
1.1	Zwiększenie	1 529 077,49	0,00	0,00	1 664 081,90	1 219 319,03	4 412 478,42
1.2	Wykorzystanie	1 225 258,84	0,00	0,00	0,00	674 406,45	1 899 665,29
1.3	Rozwiązanie	0,00	0,00	2 160 000,00	171 670,56	40 000,00	2 371 670,56
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2020	1 937 144,35	0,00	0,00	1 572 896,99	770 950,91	4 280 992,25

Nota N-29
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 bilansow 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	1,2%	2021-03-31	Regwarancja w mBanku
2.									
3.									
4.									
5.									
6.									
L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2019							
		Rodzaj zobowiązania (kredytu / pożyczki)	Kwota limitu kredytu / pożyczki według umowy	W walucie	Wartość bilansow kredytu / pożyczki do spłaty	W walucie	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
1.	Commerzbank Düsseldorf	W rachunku bieżącym	3 000 000	EUR	6 924 150,57	PLN	1,2%	2021-03-31	Regwarancja w mBanku
2.									
3.									
4.									
5.									
6.									

Nota N-30
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	Zobowiązanie z tytułu leasingu	437 895,01	1 081 122,78

Nota N-31
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 N-32
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE
ZOBOWIĄZANIA (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	54 210 225,87	44 280 007,80
1.1	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	40 192 544,88	24 122 745,18
1.2	Zobowiązania tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń oraz innych świadczeń bez podatku dochodowego od osób prawnych	4 698 002,93	2 931 158,58
1.3	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	1 779 704,24	1 739 244,51
1.4	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	121 354,49	76 163,79
1.5	Rozliczenia międzyokresowe (N-33)	7 418 619,33	15 410 695,74

Nota N-33
ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	7 418 619,33	15 410 695,74
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	7 418 619,33	15 410 695,74
1.2.1	Długoterminowe	0,00	0,00
1.2.1.1	Dofinansowanie prac badawczych	0,00	0,00
1.2.1.2	Dofinansowanie środków trwałych	0,00	0,00
1.2.1.3	Inne	0,00	0,00
1.2.2	Krótkoterminowe	7 418 619,33	15 410 695,74
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	211 877,06	229 688,78

Nota N-34
ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW	8 926 577,29	18 162 907,79
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	7 867 108,28	17 083 458,53
1.5.1	w tym odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	873 495,38	1 232 606,05
1.6	Udzielone pożyczki	0,00	0,00
1.7	Zapasy	671 351,31	644 111,59

Nota N-35
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	7 867 108,28	0,00	671 351,31	8 926 577,29
1.1	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	47 219,97	10 190 981,82	0,00	0,00	10 238 201,79
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	231 833,16	0,00	0,00	279 053,13
1.1.5	Zalegania i małej rotacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.6	Zmiana ceny rynkowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	974 631,57	0,00	27 239,72	1 001 871,29
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	0,00	0,00
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	363 095,42	0,00	0,00	363 095,42
1.2.6	Zmiana ceny rynkowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.7	Wykorzystanie odpisu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	17 083 458,53	0,00	644 111,59	18 162 907,79
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	46 052,11	0,00	343 697,09	2 556 017,57	0,00	892 508,09	3 838 274,86
1.1	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	6 460,85	6 401 170,27	0,00	-185 023,24	6 222 607,88
1.1.1	Utrata wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-185 023,24	-185 023,24
1.1.2	Przeterminowanie	0,00	0,00	0,00	0,00	15 609,44	0,00	0,00	15 609,44
1.1.3	Wątpliwa ściagalność-należności z utratą wart.	0,00	0,00	0,00	0,00	6 378 572,69	0,00	0,00	6 378 572,69
1.1.4	Korekta z tyt. oczekiwanych strat kredytowych	0,00	0,00	0,00	6 460,85	6 988,14	0,00	0,00	13 448,99
1.1.5	Zalegania i małej rotacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.6	Zmiana ceny rynkowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	8 092,35	1 090 079,56	0,00	36 133,54	1 134 305,45
1.2.1	Przedawnienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.2	Zbycie/upłynięcie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.3	Ustanie przesłanek do utraty wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	2 970,45	0,00	36 133,54	39 103,99
1.2.4	Korekta z tyt. oczekiwanych strat kredytowych	0,00	0,00	0,00	8 092,35	754 942,25	0,00	0,00	763 034,60
1.2.5	Zapłata	0,00	0,00	0,00	0,00	268 260,55	0,00	0,00	268 260,55
1.2.6	Zmiana ceny rynkowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.7	Wykorzystanie odpisu	0,00	0,00	0,00	0,00	63 906,31	0,00	0,00	63 906,31
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	7 867 108,28	0,00	671 351,31	8 926 577,29

Nota N-36
PODZIAŁ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	AKTYWA WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	110 006 054,32	117 887 665,04
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	8 983 595,64	15 659 185,95
1.2.1	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	4 209 057,71	15 659 185,95
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	68 750 271,49	34 951 972,96
1.3.1	Należności z tytułu dostaw i usług	54 892 958,86	22 118 255,82
1.3.2	Wycena kontraktów	13 857 312,63	12 833 717,14
2.	ZOBOWIĄZANIA WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	64 666 139,40	47 619 425,82
2.1	Kredyty	6 924 150,57	4 614 800,00
2.2	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	43 837 634,96	29 645 848,51
2.3	Wycena kontraktów	2 300 287,04	2 469 555,50
2.4	Zobowiązania leasingowe	11 604 066,83	10 889 221,81
3.	AKTYWA WYC. W WART. GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FIN.	0,00	0,00
3.1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
3.1.1	Pożyczki nie spełniające testu SPPI lub przezn. do sprzedaży	0,00	0,00
3.2	Należności handlowe	0,00	0,00
3.2.1	Należności handlowe podlegające faktoringowi	0,00	0,00
4.	AKTYWA WYC. W WART. GODZIWEJ PRZEZ CAŁK. DOCH.	0,00	0,00
4.1	Należności handlowe	0,00	0,00
4.1.1	Należności handlowe spełniające test SPPI lecz okazjonalnie realizowane poprzez sprzedaż	0,00	0,00

Nota N-37
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	632 782,00	504 909,89	0,00	0,00
2.	Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	12 345,37	88 944,18	0,00	0,00
3.	Utworzenie/odwrócenie odpisów aktualizujących	9 263 570,22	0,00	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	-159 981,64	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	895 216,61	372 439,84	0,00	0,00
2.	Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	0,00	-10 069,87	0,00	0,00
3.	Utworzenie/odwrócenie odpisów aktualizujących	5 309 459,21	0,00	0,00	0,00
4.	Zyski/straty z tytułu wyceny do wartości godziwej oraz realizacji	-361 665,72	33 185,84	0,00	0,00
5.	Zyski/straty z tytułu sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Przychody/koszty z tytułu dyskonta należności/zobowiązań	0,00	59 776,90	0,00	0,00

Nota N-38
DYSKONTO KAUCJI W ZOBOWIĄZANIACH (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	ZMIANA WYNIKU	59 776,90	-159 981,64
1.1	Zmniejszenie kosztów operacyjnych	138 303,94	92 221,76
1.2	Zwiększenie kosztów finansowych	78 527,04	252 203,40

Nota N-39
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	27 849 245,83	3 200 550,33	7 678 493,78	21 409 588,35	61 711 702,82
1.1	Oprocentowane kredyty	0,00	4 614 800,00	0,00	0,00	0,00	4 614 800,00
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	20 391 632,95	2 157 287,70	0,00	0,00	24 122 745,18
1.4	Kaucje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	5 667 983,57	0,00	5 667 983,57
1.5	Zobowiązania leasingowe	0,00	265 242,24	1 043 262,63	2 010 510,21	21 409 588,35	24 728 603,43
1.6	Pozostałe zobowiązania	0,00	2 545 719,29	0,00	0,00	0,00	2 545 719,29

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	47 753 683,81	2 324 804,96	6 796 102,19	23 753 722,31	80 628 313,27
1.1	Oprocentowane kredyty	0,00	6 924 150,57	0,00	0,00	0,00	6 924 150,57
1.2	Inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.3	Z tytułu dostaw i usług, w tym kaucje krótkoterminowe	0,00	38 529 246,20	1 663 298,68	0,00	0,00	40 192 544,88
1.4	Kaucje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	3 949 951,96	0,00	3 949 951,96
1.5	Zobowiązania leasingowe	0,00	0,00	661 506,28	2 846 150,23	23 753 722,31	27 261 378,82
1.6	Pozostałe zobowiązania	0,00	2 300 287,04	0,00	0,00	0,00	2 300 287,04

Nota N-40
STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG (dane w zł)

L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2020						
		Nieprzeterminowa ne	Przeterminowane				Razem	
			do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 12 miesięcy		powyżej 12 miesięcy
1.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	14 905 507,70	124 163,41	6 035,50	25 896,71	944 531,83	18 094 773,01	34 100 908,16
2.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE	4 471,65	881,56	531,12	7 297,69	313 012,05	16 751 884,04	17 078 078,11
3.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	14 901 036,05	123 281,85	5 504,38	18 599,02	631 519,78	1 342 888,97	17 022 830,05
L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2019						
		Nieprzeterminowa ne	Przeterminowane				Razem	
			do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 12 miesięcy		powyżej 12 miesięcy
1.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	39 473 686,87	548 835,47	513 465,55	0,00	455 071,07	15 880 548,77	56 871 607,73
2.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE	19 736,84	4 226,03	27 008,29	0,00	7 851,09	7 798 413,14	7 857 235,39
3.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	39 453 950,03	544 609,44	486 457,26	0,00	447 219,98	8 082 135,63	49 014 372,34

Nota N-41
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	11 264 161,18	0,00	195 555,86	0,00
1.1	Należności handlowe	2 303 610,84	0,25	575 902,71	0,00
1.2	Należności wewnętrzne z oddziałem Niemcy	3 146 859,05	0,25	786 714,76	0,00
1.3	Zobowiązania handlowe	1 094 109,82	-0,25	-273 527,46	0,00
1.4	Zobowiązania wewnętrzne z oddziałem Niemcy	3 146 859,05	-0,25	-786 714,76	0,00
1.5	Środki pieniężne w kasie	8 685,48	0,25	2 171,37	0,00
1.6	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	564 036,94	0,25	141 009,24	0,00
1.7	Lokaty	0,00	0,25	0,00	0,00
1.8	Kredyty	1 000 000,00	-0,25	-250 000,00	0,00
2.	USD	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1	Należności	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2	Zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00
2.3	Środki pieniężne w kasie	0,00	0,00	0,00	0,00
2.4	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	0,00	0,00	0,00	0,00
2.5	Lokaty	0,00	0,00	0,00	0,00
2.6	Kredyty	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota N-42
ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU LEASINGU (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	0,00	11 604 066,83
1.0	Zastosowanie MSSF 16	11 656 750,76	0,00
1.1	Zwiększenia	902 513,48	1 354 646,51
1.2	Splata	936 094,56	1 096 907,23
1.3	Inne zmiany	19 102,85	972 584,30
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	11 604 066,83	10 889 221,81

Nota N-43**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	279 956 173,07	155 068 137,20
2.	Koszt własny kontraktów narastająco na dzień bilansowy	261 228 204,72	144 802 934,30
3.	Wynik na kontraktach	18 727 968,35	10 265 202,90
4.	Kwoty zafakturowane	268 392 215,36	144 700 124,29
5.	Należność z wyceny kontraktu	13 857 312,63	12 833 717,14
6.	Zobowiązanie z wyceny kontraktu	2 300 287,04	2 469 555,50
7.	Kwota kaucji (sum zatrzymanych)	13 114,92	0,00
8.	Otrzymane zaliczki	0,00	1 325 823,00

Nota N-44**NALEŻNOŚCI WARUNKOWE** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	33 371 716,18	30 022 941,55
1.1	Otrzymanych gwarancji i poręczeń	33 371 716,18	30 022 941,55
1.1.1	- w tym od pozostałych jednostek powiązanych	0,00	0,00
1.1.2	- w tym od pozostałych jednostek	33 371 716,18	30 022 941,55
1.2	Pozostałe należności warunkowe	0,00	0,00
1.2.1	- w tym od pozostałych jednostek powiązanych	0,00	0,00
1.2.2	- w tym od pozostałych jednostek	0,00	0,00

Nota N-45**ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	54 627 869,85	55 991 911,09
1.1	Udzielonych gwarancji i poręczeń	54 627 869,85	55 991 911,09
1.1.1	- w tym na rzecz pozostałych jednostek powiązanych	0,00	0,00
1.1.2	- w tym na rzecz pozostałych jednostek	54 627 869,85	55 991 911,09
1.2	Pozostałe zobowiązania warunkowe	0,00	0,00
1.2.1	- w tym na rzecz pozostałych jednostek powiązanych	0,00	0,00
1.2.2	- w tym na rzecz pozostałych jednostek	0,00	0,00

Nota N-46**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	1 526 517,05	0,00
2.	Saldo należności na koniec okresu	84 046,26	0,00
3.	Zakupy w okresie	21 147,66	0,00
4.	Saldo zobowiązań na koniec okresu	1 375,14	0,00
L.p.	Nazwa	31-12-2019	
		Transakcje z jednostkami zależnymi	Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi
1.	Sprzedaż w okresie	1 273 171,79	0,00
2.	Saldo należności na koniec okresu	3 813,00	0,00
3.	Zakupy w okresie	500 972,76	0,00
4.	Saldo zobowiązań na koniec okresu	297 654,50	0,00

Nota N-47
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW - STRUKTURA RZECZOWA
- RODZAJE DZIAŁALNOŚCI (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	279 273 885,90	263 076 738,78
1.1	Sprzedaż robót budowlano-montażowych	142 236 314,05	142 723 283,16
1.2	Działalność deweloperska	125 336 552,03	112 562 145,68
1.3	Sprzedaż produkcji przemysłowej	9 936 736,55	6 752 078,52
1.4	Sprzedaż usług	1 731 426,06	1 014 697,62
1.5	Sprzedaż towarów i materiałów	32 857,21	24 533,80
2.	- w tym od jednostek powiązanych	1 273 171,79	1 526 517,05

Nota N-48
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY - STRUKTURA TERYTORIALNA
(dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	279 273 885,90	263 076 738,78
1.1	Polska	228 099 447,99	214 855 726,43
1.1.1	- w tym od jednostek powiązanych	79 255,64	651 032,44
1.2	Niemcy	51 174 437,91	47 302 985,40
1.2.1	- w tym od jednostek powiązanych	1 193 916,15	875 484,61
1.3	Pozostałe kraje	0,00	918 026,95
1.3.1	- w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00

Nota N-49
INNE PRZYCHODY OPERACYJNE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	INNE PRZYCHODY OPERACYJNE	2 993 208,65	10 749 314,78
1.1	Rozwiązane odpisy aktualizujące i rezerwy	1 436 547,74	1 115 854,55
1.1.1	Na należności	1 326 706,61	952 191,06
1.1.2	Na zapasy	36 133,54	27 230,54
1.1.3	Na odpisy emerytalne	73 707,59	136 432,95
1.1.4	Pozostałe	0,00	0,00
1.2	Pozostałe	1 556 660,91	9 633 460,23
1.2.1	Zwrot kosztów sądowych	5 864,68	119 223,00
1.2.2	Kary	16 304,72	7 160,00
1.2.3	Pozostałe dotyczące oddziału Niemcy	248 327,04	0,00
1.2.4	Wycena nieruchomości inwestycyjnych	513 677,51	8 161 495,29
1.2.5	Spisane zobowiązania	571 179,03	502 803,22
1.2.6	Inne	186 598,03	157 484,23
1.2.7	Otrzymane dotacje	0,00	0,00
1.2.8	Odszkodowania	14 709,90	685 294,49

Nota N-50
KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	231 300 494,43	219 280 466,49
1.1	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	231 270 171,38	219 266 184,23
1.1.1	Koszty według rodzaju	248 112 241,79	217 094 588,98
1.1.1.1	Amortyzacja	2 070 923,84	2 220 099,64
1.1.1.2	Zużycie materiałów i energii	25 673 590,41	30 351 249,33
1.1.1.3	Usługi obce	145 183 474,62	112 100 318,67
1.1.1.4	Podatki i opłaty	2 426 590,71	2 913 041,69
1.1.1.5	Wynagrodzenia	50 977 801,48	50 085 838,31
1.1.1.6	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	11 151 237,77	10 976 856,41
1.1.1.7	Pozostałe koszty rodzajowe	10 628 622,96	8 447 184,93
1.1.2	Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-736 407,44	20 604 997,95
1.1.3	Koszt wytworzenia na własne potrzeby (wielkość ujemna)	0,00	-50 717,98
1.1.4	Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-3 404 068,52	-3 332 771,89
1.1.5	Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-12 701 594,45	-15 049 912,83
1.2	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	30 323,05	14 282,26

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

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	8 833 659,54	9 851 826,48
1.1	Utworzone rezerwy	204 969,51	83 430,73
1.1.1	- w tym na odpisy emerytalne	204 969,51	83 430,73
1.2	Pozostałe	8 628 690,03	9 768 395,75
1.2.1	Darowizny i składki	319 191,00	92 707,00
1.2.2	Koszty sądowe	126 915,73	203 295,41
1.2.3	Pozostałe dotyczące oddziału Niemcy	102 627,23	0,00
1.2.4	Kary	125 414,72	1 209,90
1.2.5	Koszty oddanych mieszkań	439 466,52	567 347,48
1.2.6	Straty ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	739 889,18	713 601,43
1.2.7	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	6 654 717,17	8 126 275,81
1.2.8	Inne	42 509,68	63 958,72
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 N-52
PRZYCHODY FINANSOWE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	PRZYCHODY FINANSOWE	1 750 404,14	2 014 798,70
1.1	Dywidendy	808 900,00	399 565,63
1.2	Odsetki	933 411,79	582 206,42
1.3	Różnice kursowe dodatnie	0,00	1 033 026,65
1.4	Pozostałe	8 092,35	0,00

Nota N-53**PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	PODATEK DOCHODOWY	6 479 652,50	6 757 884,96
1.1	Podatek bieżący kraj	6 649 578,00	6 251 520,00
1.2	Podatek bieżący oddział Niemcy	-253 487,74	0,00
1.3	Podatek odroczony	83 562,24	506 364,96

Nota N-54**UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO** (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2019	31-12-2020
1.	ZYSK BRUTTO	27 099 344,17	27 521 259,44
2.	PODATEK PO UWZGLĘDNIENIU KOREKT	6 479 652,50	6 757 884,96
2.1.	Podatek od zysku brutto wg stawki 19%	5 148 875,39	5 229 039,29
2.2	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	1 330 777,11	1 528 845,67
2.2.1	Różnice w stawce podatkowej stosowane w działalności zagranicznej	49 899,17	0,00
2.2.2	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	817 380,51	743 784,63
2.2.3	Przychody niestanowiące przychodów podatkowych	-449 326,49	-932 260,86
2.2.4	Nie utworzone aktywo na stratę podatkową oddział Niemcy	912 823,92	1 717 321,90
2.2.5	Czynniki wpływające na efektywną stawkę podatkową	0,00	0,00
2.2.6	Czynniki wpływające na efektywną stawkę podatkową	0,00	0,00
2.2.7	Czynniki wpływające na efektywną stawkę podatkową	0,00	0,00

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	12 314 412,18	0,00	0,00	1 234 661,30	0,00	13 549 073,48
2.	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	1 354 646,51	0,00	1 354 646,51
3.	Zmniejszenia	1 217 910,40	0,00	0,00	19 958,78	0,00	1 237 869,18
4.	Amortyzacja	135 752,91	0,00	0,00	1 068 340,89	0,00	1 204 093,80
5.	Inne zmiany	0,00	0,00	0,00	-65 129,32	0,00	-65 129,32
6.	WARTOŚĆ PRAWA NA KONIEC OKRESU	10 960 748,87	0,00	0,00	1 566 137,46	0,00	12 526 886,33

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

Noty objaśniające do 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).

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. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego dnia 10.09.2001 roku pod numerem KRS: 0000042496.

Podstawowym przedmiotem działalności emitenta według PKD są Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (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. Podstawowymi segmentami działalności Instal Kraków S.A. są usługi budowlano-montażowe w zakresie instalacji przemysłowych i budowlanych, działalność deweloperska, produkcja elementów instalacji i konstrukcji stalowych dla budownictwa przemysłowego, usługi w zakresie montażu instalacji technologicznych, montaż i remonty urządzeń w elektrowniach i zakładach przemysłowych oraz prace spawalnicze.

1.4. Wskazanie czasu trwania emitenta, jeżeli jest oznaczony.

Czas trwania Spółki zgodnie z § 6 Statutu jest nieograniczony.

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

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

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

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

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

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są zgodne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy 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 Koncepcyjnych 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 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

Spółka 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 Spółki.

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 sytuację majątkową i finansową, płynność oraz wynik finansowy i rentowność Spółki.

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 z ekonomicznym okresem użytkowania z uwzględnieniem wartości rezydualnej środka trwałego.

Środki trwałe o wartości powyżej 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.

Prawa do użytkowania aktywa 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.

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 bilansowy ujmowany jest w rachunku zysków i strat.

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

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

Długoterminowe papiery wartościowe inne niż instrumenty kapitałowe wyceniane są według skorygowanej ceny nabycia. Długoterminowe papiery wartościowe – instrumenty dłużne spełniające kryteria testu „tylko kapitał i odsetki”, które realizowane są poprzez spłatę przez dłużnika ujmowane są na dzień bilansowy w wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych. Wyliczenie odsetek od tych papierów następuje metodą 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. Dodatnie różnice kursowe zalicza się do przychodów finansowych, natomiast ujemne różnice kursowe do kosztów finansowych.

Spółka szacuje odpisy aktualizujące dla środków pieniężnych na rachunkach bankowych i instrumentów dłużnych na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania. Prawdopodobieństwo niewypełnienia zobowiązania ustalane jest w oparciu o zewnętrzne ratingi 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.

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

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

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

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

W Sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2020 roku Spółka 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 nodzie N-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 nodzie N-10.

Natomiast Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych oraz Rozliczenia międzyokresowe bierne zostały zaprezentowane w pozycji Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania. W/w pozycje zostały wykazane w nodzie N-32.

Na dzień 31.12.2020 roku Należności długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności wyniosły 5.156 tys. zł, Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności wyniosły 20.719 tys. zł, a Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wyniosły 44.280 tys. zł.

Dla zachowania porównywalności powyższe reklasyfikacje zaprezentowano również w 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 sprawozdanie finansowe i porównywalne dane finansowe zawierają dane łączne - jeżeli w skład przedsiębiorstwa emitenta wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

Sprawozdanie finansowe i porównywalne dane finansowe zawierają dane łączne. Na terenie Polski Spółka nie posiada wyodrębnionych terytorialnie i finansowo oddziałów, filii i zakładów, stanowiąc jednorodne przedsiębiorstwo.

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

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

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

Skutki pandemii koronawirusa COVID-19 i działań 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.

3.6. Znaczące osądy i szacunki.

Wycena nieruchomości według wartości godziwej

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

Szczegóły na temat wartości nieruchomości inwestycyjnych przedstawione zostały w notce N-8.

Szacunki dotyczące wyceny należności w oparciu o model oczekiwanych strat kredytowych

Spółka 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	70,47%	78,01%
2.	Przeterminowane w przedziale od 181 do 365 dni	49,10%	67,10%
3.	Przeterminowane w przedziale od 91-180 dni	15,30%	28,18%
4.	Przeterminowane w przedziale od 31-90 dni	5,26%	8,80%

5.	Przeterminowane w przedziale od 1-30 dni	0,77%	0,71%
6.	Nieprzeterminowane	0,05%	0,03%

Szczegóły dotyczące odpisów aktualizujących za 2020 rok przedstawione zostały w notcie N-34 i N-35 Not objaśniających do sprawozdania finansowego.

Wycena długoterminowych kontraktów budowlanych

Znacząca część przychodów Spółki realizowana jest w ramach długoterminowych umów budowlanych. Spółka wycenia kontrakty długoterminowe w oparciu o stopień zaawansowania. Wynik kontraktu zależny jest 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 Spółki.

Szczegóły na temat wartości wyceny kontraktów długoterminowych przedstawiono w notcie N-43.

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

Spółka zarządza kapitałem własnym w sposób mający na celu zapewnienie stabilności jej 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.

Informacje dodatkowe do 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 4.453 tys. zł. Na pozycję tą składały się udziały w jednostkach podporządkowanych - udziały stanowiące długoterminową lokatę kapitału oraz umożliwiające stworzenie Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A.

1.2. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Łączna wartość pozycji Krótkoterminowe aktywa finansowe oraz Środki pieniężne i ich ekwiwalenty odnotowała znaczący wzrost, z 4.256 tys. zł na koniec 2019 roku do 82.936 tys. zł na koniec 2020 roku (szczegółowe rozbięcie w nocie N-36). Wzrost ten związany był z przebiegiem cyklu inwestycyjnego działalności deweloperskiej. 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. Spółka posiada również zobowiązania wynikające z typowego charakteru działalności. Zarządzanie zobowiązaniami ogranicza się do ich monitorowania, analizowania i dopasowywania płynności Spółki do terminowego ich regulowania. Inwestycje w instrumenty pochodne dokonywane są w celu ograniczenia ryzyka walutowego.

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

a) Ryzyko płynności

Spółka częściowo finansuje bieżącą działalność w ramach posiadanego kredytu w rachunku bieżącym z limitem 25 mln zł, oraz posiadanego przez oddział niemiecki krótkoterminowego kredytu obrotowego z limitem 3 mln EUR. Według stanu na dzień 31.12.2020 roku łączne zadłużenie kredytowe Spółki wyniosło 4.615 tys. zł.

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

b) Ryzyko stopy procentowej

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

Ryzyko stopy procentowej związane z zaciągniętymi przez Spółkę kredytami nie jest ryzykiem istotnym. Zobowiązania z tytułu kredytów wg stanu na dzień 31.12.2020 roku stanowiły niewielki (5,8%) udział w pozycjach zobowiązania długo i krótkoterminowe. Lokaty środków pieniężnych dotyczą również krótkiego okresu, przez co nie istnieje istotne ryzyko niekorzystnego wpływu zmiany oprocentowania na sytuację Spółki.

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

c) Ryzyko walutowe

W Spółce występuje ryzyko walutowe, jednak w związku ze zmniejszeniem przez Spółkę liczby i skali realizacji kontraktów budowlanych współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej, zawartych z Zamawiającymi w walucie EUR, ryzyko walutowe w 2020 roku, podobnie jak w 2019 roku, utrzymywało się na dość niskim poziomie.

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

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

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

Prognozowany na 2021 rok bilans wpływów i wydatków w walutach obcych wskazuje na niewielką przewagę przychodów nad wydatkami EUR. Spółka stosuje politykę selektywnego ubezpieczania ryzyka, wynikającą z niepewności w zakresie zmian budżetów, robót dodatkowych, nowych kontraktów i możliwych do uzyskania zabezpieczeń w określonych terminach i kwotach. Przewidywana maksymalna zmiana wyniku przy założeniu odchyłki od kursu z końca roku w wysokości +/- 25 groszy mogłaby wynieść do 196 tys. zł.

d) Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko kondycji finansowej Zleceniodawców jest związane bezpośrednio z niebezpieczeństwem, jakie niesie ze sobą pojawienie się problemów z płynnością finansową u Inwestorów zlecających Spółce prace. Ponieważ w dalszym ciągu utrzymuje się, a nawet narasta w branży budowlanej tendencja, że Inwestorzy wymagają od Wykonawców posiadania potencjału finansowego umożliwiającego udźwignięcie przez Wykonawców krótkoterminowego finansowania realizowanych dla Inwestora zadań, zdarzają się sytuacje, że zaangażowanie finansowe Spółki u jednego Inwestora wynosi nawet kilkanaście milionów złotych. W sytuacji gdyby Inwestor okazał się niewypłacalny Spółka byłaby narażona na znaczne straty finansowe. W celu ograniczenia tego ryzyka Spółka korzysta z usług firm wyspecjalizowanych w pozyskiwaniu informacji gospodarczych, co umożliwia często jeszcze na etapie przygotowywania oferty rezygnację z nawiązania współpracy z potencjalnym Inwestorem o niepewnej kondycji finansowej, 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 w zależności od rodzaju wyceny oraz według kategorii zaprezentowany został w notach N-36 i N-37.

Instal Kraków S.A. w 2020 roku nie dokonywał transakcji na instrumentach pochodnych, i na dzień bilansowy nie posiadał instrumentów pochodnych.

1.4. Dane o pozycjach pozabilansowych.

Zobowiązania i należności pozabilansowe zaprezentowane zostały w notach N-44 i N-45.

Na zobowiązania warunkowe składają się udzielone gwarancje. Udzielone gwarancje nie dotyczą jednostek powiązanych emitenta. Zobowiązania warunkowe zostały opisane w punkcie 9.1 Sprawozdania Zarządu z działalności Instal Kraków S.A. w 2020 roku.

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

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

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

Na dzień 31.12.2020 roku Spółka nie posiadała żadnych zobowiązań wobec budżetu państwa i jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

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

Zarówno w danym okresie sprawozdawczym, jak również w następnym okresie sprawozdawczym Spółka nie przewiduje zaniechania żadnego z prowadzonych obecnie rodzajów działalności gospodarczej. 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 Instal Kraków S.A. nakładów inwestycyjnych na środki trwałe, wartości niematerialne i nieruchomości inwestycyjne wyniosła w 2020 roku 7.246 tys. zł.

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

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

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

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

Transakcje z podmiotami powiązanymi w 2020 roku odbywały się na zasadach rynkowych, były to transakcje handlowe w relacji sprzedawca – odbiorca na niewielką skalę. Wartość transakcji pomiędzy podmiotami Grupy przedstawiona została w notach N-46, N-47 i N-48. Struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej przedstawiona została w punkcie 4.1 Sprawozdania Zarządu z działalności Instal Kraków S.A. w 2020 roku.

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

W 2020 roku Spółka nie prowadziła wspólnych przedsięwzięć.

8. Informacje o stanie zatrudnienia.

Stan zatrudnienia na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Tabela 3. Stan zatrudnienia w przeliczeniu na etaty

Wyszczególnienie	2019 rok	2020 rok
Rynek polski	251	234
Rynek niemiecki	202	193
RAZEM	453	427

9. Program Menadżerski.

W celu stworzenia w Instal Kraków S.A. mechanizmów motywujących członków Zarządu do działań zapewniających zarówno długoterminowy wzrost wartości Spółki jak również stabilny wzrost zysku netto, oraz mając na uwadze potrzebę stabilizacji kadry menedżerskiej, jak również wynagrodzenie dotychczasowego wkładu członków Zarządu w rozwój Spółki oraz osiągniętych przez Spółkę wyników finansowych, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. (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 uchwałą numer 23/08/2020, przyjęło 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, należnych lub potencjalnie należnych wynagrodzeń, w tym wynikających z programów motywacyjnych, osób zarządzających i nadzorujących.

Tabela 4. Wartość wynagrodzeń w Instal Kraków S.A. (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 Kozioł	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 Kozioł	Członek Zarządu	38
Rafał Markiewicz	Członek Zarządu (do 28.06.2020)	0
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	73
Mariusz Andrzejewski	Rada Nadzorcza	0
Wojciech Heydel	Rada Nadzorcza	0
Seweryn Kubicki	Rada Nadzorcza (od 22.08.2020)	0
Jan Kurp	Rada Nadzorcza (do 22.08.2020)	0
Jacek Motyka	Rada Nadzorcza	0
Grzegorz Pilch	Rada Nadzorcza	0

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 Spółka jak i podmioty od niej 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 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 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 Spółki.

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 i stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane. Informacja powinna zawierać również opis podejmowanych, bądź planowanych przez Spółkę działań mających na celu eliminację niepewności.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, w Spółce 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.

Spółka sporządza sprawozdanie skonsolidowane za rok obrotowy 2020 metodą pełną.

19. Informacje dotyczące ograniczeń w prawie własności.

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

1. Umowa limitu kredytowego wielocelowego z PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, w wysokości łącznej 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 gwarancje w wysokości 65 mln zł.

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

- a. hipoteka kaucyjna do kwoty 25.000.000 zł, ustanowiona w drugiej kolejności (po obciążeniu ustanowionym na rzecz PKO BP S.A. z tytułu Umowy o kredyt odnawialny w rachunku bieżącym), na prawie 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.

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

- Segment budowlano-montażowy jest segmentem działalności skierowanej przez Spółkę głównie do klientów instytucjonalnych oraz biznesowych (jednostek samorządowych, przedsiębiorstw państwowych i prywatnych), polegającej na świadczeniu usług budowlano-montażowych i projektowych, przede wszystkim w systemie generalnego wykonawstwa, a w niektórych przypadkach, jako podwykonawca. Główne zlecenia realizowane są w sektorze energetycznym, gospodarki wodno-ściekowej, budownictwa ogólnego oraz specjalistycznych instalacji technologicznych. Spółka realizuje kompleksowe wykonawstwo przedsięwzięć w zakresie technologii i instalacji dla uzdatniania wody przemysłowej i komunalnej, oczyszczania ścieków oraz kanalizacji, instalacji przemysłowych dla sektora energetycznego, instalacji dla ciepłownictwa i ogrzewnictwa, instalacji oczyszczania spalin, instalacji paliwowych oraz wiele innych rodzajów instalacji przemysłowych. Większość przychodów w tym segmencie, na rynku krajowym, Spółka osiąga z tytułu realizowanych zamówień publicznych.
- W Segmencie deweloperskim, Spółka realizuje projekty głównie z własnych środków finansowych, unikając w ten sposób obciążania nieruchomości, na których realizowana jest dana inwestycja, prawami rzeczowymi

osób trzecich. Oferta Spółki dotyczy wyłącznie rynku krakowskiego i obejmuje sprzedaż mieszkań i lokali niemieszkalnych (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 – Spółka realizuje wyłącznie jako podwykonawca innych podmiotów, działając poprzez samodzielny oddział z siedzibą w Moers. Wykorzystując swoje wieloletnie doświadczenie, Spółka oferuje usługi w robotach montażowych i remontowych, w zakresie urządzeń i instalacji technologicznych w elektrowniach i zakładach przemysłowych, instalacji klimatyzacji i wentylacji, instalacji ogrzewania i sanitarnych, centrali ciepłych, instalacji gazów technicznych, montażu i prefabrykacji konstrukcji stalowych oraz prac spawalniczych.
- Segment produkcji ciężkiej jest segmentem działalności Spółki polegającej na wytwarzaniu (z wykorzystaniem różnego rodzaju materiałów, począwszy od zwykłych stali węglowych poprzez stale stopowe nierdzewne, kwasoodporne, żaroodporne, do tworzyw sztucznych) konstrukcji dla budownictwa przemysłowego, obejmującej wykonawstwo urządzeń i prefabrykatów do wymiennikowni, kotłowni, stacji uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, instalacji wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, odpylających, hydroforowni i przepompowni, instalacji odsiarczania i odazotowania spalin, instalacji technologicznych sanitarnych, konstrukcji stalowych oraz elementów instalacji według indywidualnych projektów dostarczanych przez zamawiających. Zakłady produkcyjne, jako dostawcy, wspierają jednocześnie swoimi produktami działalność budowlano-montażową Spółki. Spółka ma własne laboratorium, posiadające uznanie Urzędu Dozoru Technicznego, stanowiące potwierdzenie spełnienia wymagań normy PN-EN ISO/IEC 17025, w którym wykonywane są badania niszczące i nieniszczące złączy spawanych oraz materiałów hutniczych. Personel wykonujący powyższe badania posiada wieloletnie doświadczenie, potwierdzone certyfikatami kompetencji w stopniu 2, wg normy EN ISO 9712. 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 – stanowią usługi, realizowane przez funkcjonujący w Spółce Zakład Techniczno-Eksploatacyjny oraz Dział Zapewnienia Jakości i Spawalnictwa. Usługi świadczone przez jednostki z tego segmentu skierowane są zarówno do klientów instytucjonalnych, jak i indywidualnych. W tym obszarze, Spółka prowadzi między innymi, 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.

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

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

21.1. Przychody i wyniki segmentów branżowych

Tabela 5. Przychody i wyniki segmentów branżowych w 2020 roku (dane w tys. zł)

Okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	101 162	112 562	46 399	6 752	1 015	267 890
Sprzedaż na zewnątrz	101 162	112 511	46 399	2 374	629	263 077
Sprzedaż między segmentami	0	51	0	4 378	385	4 814
Zysk ze sprzedaży	-2 564	32 752	-2 301	-1 728	-712	25 414
Przychód z odsetek	1	0	308	39	542	890

Koszty odsetek	119	141	23	127	95	505
Zysk brutto	-1 958	39 623	-9 058	-1 700	614	27 521
Amortyzacja	335	200	889	356	439	2 220

Tabela 6. Przychody i wyniki segmentów branżowych w 2019 roku (dane w tys. zł)

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

W 2020 roku Spółka realizowała sprzedaż do wielu inwestorów. W przypadku żadnego z nich wartość sprzedaży nie przekroczyła 10% wartości sprzedaży ogółem.

21.2. Aktywa i pasywa segmentów sprawozdawczych

Tabela 7. Aktywa i pasywa segmentów sprawozdawczych w 2020 roku (dane w tys. zł)

Okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Aktywa ogółem	38 625	242 018	1 559	13 894	29 309	325 405
Pasywa ogółem	38 625	242 018	1 559	13 894	29 309	325 405
Zobowiązania	27 378	8 994	7 292	3 798	5 273	52 735
Pozostałe pasywa	11 247	233 024	-5 733	10 096	24 037	272 671
Nakłady w środki trwałe	28	17	52	293	159	549
Niepieniężne koszty, inne niż amortyzacja	4 875	732	1 823	468	3 776	11 675

Tabela 8. Aktywa i pasywa segmentów sprawozdawczych w 2019 roku (dane w tys. zł)

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

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. - dokonany 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.

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 istotnym 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 N-8 Not objaśniających do sprawozdania finansowego.

27. Informacje dotyczące odpisów aktualizujących.

Wartości odpisów aktualizujących za 2020 rok przedstawione zostały w notcie N-34 i N-35 Not objaśniających do sprawozdania finansowego.

Spółka w okresach bilansowych dokonuje aktualizacji wartości zapasów, biorąc pod uwagę bieżącą cenę rynkową analogicznych towarów dostępnych na rynku, z uwzględnieniem jakości posiadanych zapasów oraz oceny oczekiwanych strat kredytowych oceniając nieściągalność należności nieprzeterminowanych i przeterminowanych. Analizy należności dokonuje się na bazie 5 letniego okresu historycznego w przedziałach kwartalnych.

28. 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	