

2021

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



SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (dane w zł)

L.p.	Nazwa	Noty	31-12-2020	31-12-2021
1.	AKTYWA		325 405 410,06	336 550 047,14
1.1	AKTYWA TRWAŁE		134 685 859,28	157 575 698,95
1.1.1	Rzeczowe aktywa trwałe	N-1÷4; N-34÷35	8 646 162,19	5 884 532,16
1.1.2	Wartości niematerialne	N-5÷7	108 045,96	108 970,64
1.1.3	Prawo do użytkowania składnika aktywów	N-55	12 526 886,33	8 824 448,11
1.1.4	Nieruchomości inwestycyjne	N-8; N-34÷35	103 795 744,86	133 856 241,00
1.1.5	Należności długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	N-9; N-34÷35	5 155 949,87	4 448 436,97
1.1.6	Inwestycje długoterminowe	N-12÷13; N-34÷35	4 453 070,07	4 453 070,07
1.2	AKTYWA OBROTOWE		190 719 550,78	178 721 268,63
1.2.1	Zapasy	N-16; N-34÷35	74 027 681,71	58 161 349,40
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	20 718 518,55	25 907 288,48
1.2.3	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	203 941,30	0,00
1.2.4	Kwoty należne od odbiorców z tytułu wyceny usług budowlanych	N-43; N-36÷37	12 833 717,14	11 832 137,64
1.2.5	Krótkoterminowe aktywa finansowe	N-36÷37; N-41	67 276 506,13	63 493 394,52
1.2.6	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	N-17; N-34÷37; N-41	15 659 185,95	19 327 098,59
1.3	AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	N-1A; N-2÷4; N-34÷35	0,00	253 079,56
2.	PASYWA		325 405 410,06	336 550 047,14
2.1	KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM		246 363 312,96	269 319 707,48
2.1.1	Kapitał podstawowy	N-19	7 285 500,00	7 285 500,00
2.1.2	AGIO	-	10 080 150,00	10 080 150,00
2.1.3	Zyski zatrzymane	N-20	228 997 662,96	251 954 057,48
2.2	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE		17 761 306,29	17 994 460,67
2.2.1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	N-21÷22	1 648 488,00	5 928 805,97
2.2.2	Długoterminowe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	N-23	580 947,40	490 552,00
2.2.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe	N-24	200 668,53	1 234 331,08
2.2.4	Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu	N-25; N-36÷37; N-39; N-42	9 808 099,03	6 808 547,45
2.2.5	Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	N-26; N-33; N-36÷37; N-38÷39	5 523 103,33	3 532 224,17
2.3	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE		61 280 790,81	49 235 878,99
2.3.1	Krótkoterminowe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	N-27	4 185 444,13	4 620 859,21
2.3.2	Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	N-28	4 280 992,25	2 265 259,23
2.3.3	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	N-29; N-36÷37; N-39; N-41	4 614 800,00	2 533 391,84
2.3.4	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	N-30; N-36÷37; N-39; N-42	1 081 122,78	1 117 541,39
2.3.5	Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	N-31; N-36÷37; N-39	31 851,35	0,00
2.3.6	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	N-32÷33; N-36÷37; N-39; N-41	44 280 007,80	36 549 831,01
2.3.7	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	337 017,00	106 711,00
2.3.8	Kwoty należne odbiorcom z tytułu wyceny usług budowlanych	N-36÷37; N-39; N-43	2 469 555,50	2 042 285,31
2.4	ZOBOWIĄZANIA BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z AKTYWAMI PRZEZNACZONYMI DO SPRZEDAŻY		0,00	0,00

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (dane w zł)

L.p.	Nazwa	Noty	01-01-2020 31-12-2020	01-01-2021 31-12-2021
1.	Przychody ze sprzedaży	N-47÷48	263 076 738,78	234 045 456,60
2.	Koszt własny sprzedaży	N-50	219 280 466,49	186 837 157,22
3.	ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY		43 796 272,29	47 208 299,38
4.	Koszty sprzedaży	N-50	3 332 771,89	3 522 979,50
5.	Koszty ogólnego zarządu	N-50	15 049 912,83	18 363 289,77
6.	Pozostałe przychody operacyjne	N-49	10 749 314,78	7 223 328,05
7.	Pozostałe koszty operacyjne	N-51	9 851 826,48	1 300 184,69
8.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		26 311 075,87	31 245 173,48
9.	Przychody finansowe	N-52	2 014 798,70	685 106,02
10.	Koszty finansowe	N-52A	804 615,13	992 142,59
11.	ZYSK (STRATA) BRUTTO		27 521 259,44	30 938 136,92
12.	Podatek dochodowy	N-53÷54	6 757 884,96	6 479 093,03
13.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ		20 763 374,48	24 459 043,89
14.	ZYSK (STRATA) NETTO		20 763 374,48	24 459 043,89

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (dane w zł)

L.p.	Nazwa	01-01-2020 31-12-2020	01-01-2021 31-12-2021
1.	ZYSK NETTO	20 763 374,48	24 459 043,89
2.	INNE CAŁKOWITE DOCHODY	4 848 633,40	13 062 927,63
2.1	Inne całkowite dochody, które będą podlegały przeklasyfikowaniu do wyniku netto	-172 833,54	28 643,69
2.1.1	Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-172 833,54	28 643,69
2.2	Inne całkowite dochody, które nie będą podlegały przeklasyfikowaniu do wyniku netto	6 199 341,94	16 091 707,94
2.2.1	Skutki przeliczowania rzeczowych aktywów trwałych	6 199 341,94	16 091 707,94
2.3	Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych dochodów całkowitych	-1 177 875,00	-3 057 424,00
3.	CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM	25 612 007,88	37 521 971,52

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (dane w zł)

L.p.	Nazwa	01-01-2020 31-12-2020	01-01-2021 31-12-2021
1.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POZĄTEK OKRESU	8 983 595,64	15 659 185,95
2.	Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-17 771,50	-39 576,64
3.	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	6 657 818,81	3 628 336,00
3.1	Zmiana środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	66 333 345,75	26 843 888,97
3.1.1	Zysk (strata) netto	20 763 374,48	24 459 043,89
3.1.2	Korekty	52 228 420,05	7 865 927,08
3.1.2.1	Obciążenia z tytułu podatku dochowego	6 757 884,96	6 479 093,03
3.1.2.2	Amortyzacja	2 220 099,64	2 265 885,92
3.1.2.3	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-17 771,50	-39 576,64
3.1.2.4	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-487 953,57	2 901,20
3.1.2.5	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	56 746,33	-186 975,38
3.1.2.6	Zmiana stanu rezerw	-331 446,71	-637 050,79
3.1.2.7	Zmiana stanu zapasów	26 358 450,33	19 028 983,85
3.1.2.8	Zmiana stanu należności	32 502 285,77	-4 052 432,74
3.1.2.9	Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-8 256 817,97	-10 704 644,50
3.1.2.10	Zmiana stanu rozrachunków z tytułu wyceny usług budowlanych	1 192 863,95	574 309,31
3.1.2.11	Inne korekty	-7 765 921,18	-4 864 566,18
3.1.3	Podatek dochodowy zapłacony	-6 658 448,78	-5 481 082,00
3.2	Zmiana środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	-41 193 694,25	-4 806 806,83
3.2.1	Zbycie rzeczowych aktywów trwałych	107 467,48	591 795,18
3.2.2	Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-318 435,69	-553 935,72
3.2.3	Nabycie wartości niematerialnych	-32 142,00	-41 050,00
3.2.4	Nabycie inwestycji w nieruchomości	-6 895 355,91	-8 841 685,95
3.2.5	Zbycie aktywów finansowych	87 351 374,92	159 457 829,85
3.2.6	Nabycie aktywów finansowych	-122 399 131,51	-155 859 206,76
3.2.7	Wpływ z tytułu dywidendy i udziały w zyskach	399 565,63	265 687,95
3.2.8	Wpływ z tytułu odsetek	592 962,83	173 758,62
3.3	Zmiana środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-18 481 832,69	-18 408 746,14
3.3.1	Splaty kredytów i pożyczek	-2 309 350,57	-2 081 408,16
3.3.2	Wydatki z tytułu dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-14 571 000,00	-14 571 000,00
3.3.3	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-1 096 907,23	-1 313 990,21
3.3.4	Wypłaty z tytułu odsetek	-504 574,89	-442 347,77
4.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	15 659 185,95	19 327 098,59

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 01-01-2021	7 285 500,00	10 080 150,00	228 997 662,96	246 363 312,96
1.1	Całkowity dochód za okres	0,00	0,00	37 521 971,52	37 521 971,52
1.1.1	Zysk (strata) netto za okres	0,00	0,00	24 459 043,89	24 459 043,89
1.1.2	Inne całkowite dochody za okres	0,00	0,00	13 062 927,63	13 062 927,63
1.2	Dywidendy	0,00	0,00	-14 571 000,00	-14 571 000,00
1.3	Pozostałe zmiany	0,00	0,00	5 423,00	5 423,00
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2021	7 285 500,00	10 080 150,00	251 954 057,48	269 319 707,48

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
1.3	Pozostałe zmiany	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2020	7 285 500,00	10 080 150,00	228 997 662,96	246 363 312,96

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

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	8 646 162,19	5 884 532,16
1.1	Środki trwałe	8 420 597,69	5 883 625,65
1.1.1	Grunty	66 187,45	65 804,17
1.1.2	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	5 622 530,51	3 346 950,90
1.1.3	Urządzenia techniczne i maszyny	1 889 902,75	1 239 373,72
1.1.4	Środki transportu	728 277,00	1 140 183,80
1.1.5	Inne środki trwałe	113 699,98	91 313,06
1.2	Środki trwałe w budowie	225 564,50	0,00
1.3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	906,51

Nota N-1A
AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	0,00	253 079,56
1.1	Środki trwałe	0,00	253 079,56
1.1.1	Urządzenia techniczne i maszyny	0,00	253 071,24
1.1.2	Środki transportu	0,00	8,32

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

L.p.	Nazwa	31-12-2021					
		Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
1.	WARTOŚĆ BRUTTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA POZĄTEK OKRESU	71 546,44	10 975 958,70	8 103 806,06	3 405 848,60	956 716,32	23 513 876,12
1.1	Zwiększenia	0,00	0,00	220 049,00	556 734,28	5 569,73	782 353,01
1.1.1	Zakup	0,00	0,00	223 654,55	557 065,14	5 569,73	786 289,42
1.1.2	Różnice kursowe	0,00	0,00	-3 605,55	-330,86	0,00	-3 936,41
1.1.3	Przesunięcie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.4	Wycena	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.5	Ujawnienie środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.	Zmniejszenia	0,00	4 037 110,05	3 064 670,03	158 069,62	24 990,00	7 284 839,70
1.2.1	Sprzedaż	0,00	0,00	1 351 987,59	111 531,40	6 000,00	1 469 518,99
1.2.2	Likwidacja	0,00	0,00	343 452,04	39 538,22	18 990,00	401 980,26
1.2.3	Przesunięcie do nieruchomości inwestycyjnych	0,00	4 037 110,05	0,00	0,00	0,00	4 037 110,05
1.2.4	Przesunięcie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	1 369 230,40	7 000,00	0,00	1 376 230,40
2.	WARTOŚĆ BRUTTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA KONIEC OKRESU	71 546,44	6 938 848,65	5 259 185,03	3 804 513,26	937 296,05	17 011 389,43
3.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA POZĄTEK OKRESU	5 358,99	5 353 428,19	6 167 851,20	2 677 571,60	843 016,34	15 047 226,32
3.1	Amortyzacja za okres	383,28	255 632,59	-1 181 238,60	-6 250,46	2 966,65	-928 506,54
3.1.1	Stanowiąca koszt	383,28	255 632,59	366 839,90	128 352,05	27 930,91	779 138,73
3.1.2	Sprzedaż	0,00	0,00	-1 215 189,25	-94 733,45	-5 974,26	-1 315 896,96
3.1.3	Likwidacja	0,00	0,00	-330 469,95	-39 538,22	-18 990,00	-388 998,17
3.1.4	Różnice kursowe	0,00	0,00	-2 419,30	-330,84	0,00	-2 750,14
3.2	Przesunięcie do nieruchomości inwestycyjnych	0,00	-2 017 163,03	0,00	0,00	0,00	-2 017 163,03
3.3	Przesunięcie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	-1 116 159,16	-6 991,68	0,00	-1 123 150,84
4.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA KONIEC OKRESU	5 742,27	3 591 897,75	3 870 453,44	2 664 329,46	845 982,99	10 978 405,91
5.	ODPISY Z TYTUŁU TRWAŁEJ UTRATY WARTOŚCI NA POZĄTEK OKRESU	0,00	0,00	-46 052,11	0,00	0,00	-46 052,11
5.1	Zwiększenia	0,00	0,00	-149 357,87	0,00	0,00	-149 357,87
5.2	Zmniejszenia	0,00	0,00	46 052,11	0,00	0,00	46 052,11
6.	ODPISY Z TYTUŁU TRWAŁEJ UTRATY WARTOŚCI NA KONIEC OKRESU	0,00	0,00	-149 357,87	0,00	0,00	-149 357,87
7.	WARTOŚĆ NETTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA KONIEC OKRESU	65 804,17	3 346 950,90	1 239 373,72	1 140 183,80	91 313,06	5 883 625,65

L.p.	Nazwa	31-12-2020					
		Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
1.	WARTOŚĆ BRUTTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA POZĄTEK OKRESU	68 392,98	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 do nieruchomości inwestycyjnych	1 768,69	1 490 770,75	0,00	0,00	0,00	1 492 539,44
1.2.4	Przesunięcie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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 POZĄTEK 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 do nieruchomości inwestycyjnych	-364,32	-773 727,80	0,00	0,00	0,00	-774 092,12
3.3	Przesunięcie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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 POZĄTEK OKRESU	0,00	0,00	-46 052,11	0,00	0,00	-46 052,11
5.1	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.2	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	ODPISY Z TYTUŁU TRWAŁEJ UTRATY WARTOŚCI NA KONIEC OKRESU	0,00	0,00	-46 052,11	0,00	0,00	-46 052,11
7.	WARTOŚĆ NETTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA KONIEC OKRESU	66 187,45	5 622 530,51	1 889 902,75	728 277,00	113 699,98	8 420 597,69

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

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	ŚRODKI TRWAŁE	8 420 597,69	6 136 705,21
1.1	Własne	8 420 597,69	6 136 705,21
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	31-12-2020	31-12-2021
1.	Grunty	0,00	0,00
2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,09-10,00	0,32-11,11
3.	Urządzenia techniczne i maszyny	0,01-33,33	0,01-33,33
4.	Środki transportu	0,01-12,50	0,01-20,00
5.	Inne środki trwałe	0,01-50,00	0,01-50,00

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

L.p.	Nazwa	31-12-2021					Razem
		Koszty prac rozwojowych	Prace rozwojowe w toku	Koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	- w tym oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	
1.	WARTOŚĆ BRUTTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA POCZĄTEK OKRESU	0,00	0,00	467 124,48	457 624,48	0,00	467 124,48
1.1	Zwiększenia	0,00	0,00	41 050,00	41 050,00	0,00	41 050,00
1.1.1	Zakup	0,00	0,00	41 050,00	41 050,00	0,00	41 050,00
1.1.2	Przesunięcie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	WARTOŚĆ BRUTTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA KONIEC OKRESU	0,00	0,00	508 174,48	498 674,48	0,00	508 174,48
3.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA POCZĄTEK OKRESU	0,00	0,00	359 078,52	359 078,52	0,00	359 078,52
3.1	Amortyzacja za okres	0,00	0,00	40 125,32	40 125,32	0,00	40 125,32
4.	SKUMULOWANA AMORTYZACJA (UMORZENIE) NA KONIEC OKRESU	0,00	0,00	399 203,84	399 203,84	0,00	399 203,84
5.	WARTOŚĆ NETTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA KONIEC OKRESU	0,00	0,00	108 970,64	99 470,64	0,00	108 970,64

L.p.	Nazwa	31-12-2020					Razem
		Koszty prac rozwojowych	Prace rozwojowe w toku	Koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	- w tym oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	
1.	WARTOŚĆ BRUTTO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH NA POCZĄTEK OKRESU	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

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

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE	108 045,96	108 970,64
1.1	Własne	108 045,96	108 970,64
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	31-12-2020	31-12-2021
1.	Zakończone prace rozwojowe	0,00	0,00
2.	Wartość firmy	0,00	0,00
3.	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości niematerialne	6,66-33,33	1,95-50,00
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	31-12-2020	31-12-2021
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	83 308 438,00	103 795 744,86
1.1.	Zwiększenia	22 149 455,91	33 262 856,14
1.1.1	Zakup	6 097 955,91	6 730 325,95
1.1.2	Nakłady	797 400,00	2 826 002,00
1.1.3	Wycena	14 360 341,94	20 992 918,13
1.1.4	Przesunięcie ze środków trwałych	893 758,06	2 713 610,06
1.2.	Zmniejszenia	1 662 149,05	3 202 360,00
1.2.1	Wycena	555 926,18	39 708,46
1.2.2	Przesunięcie do zapasów (w tym wycena)	1 106 222,87	3 162 651,54
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	103 795 744,86	133 856 241,00

Nota N-9
NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	5 155 949,87	4 448 436,97
1.1	Kaucje	5 095 425,77	4 192 374,67
1.1.1	w tym odpis aktualizujący	28,33	838,64
1.2	Pozostałe należności	0,00	0,00
1.3	Rozliczenia międzyokresowe	60 524,10	256 062,30

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

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI NETTO	20 718 518,55	25 907 288,48
1.1	Należności z tytułu dostaw i usług	17 022 830,05	20 927 992,43
1.1.1	Od jednostek powiązanych	84 046,26	90 561,42
1.1.2	Od pozostałych jednostek	16 938 783,79	20 837 431,01
1.2	Należności z tytułu podatków, ubezpieczeń oraz innych świadczeń bez podatku dochodowego od osób prawnych	1 939 786,61	1 434 474,29
1.3	Należności dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
1.4	Pozostałe należności	841 379,09	2 538 250,46
1.5	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
1.6	Rozliczenia międzyokresowe (N-18)	914 522,80	1 006 571,30
2.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	17 078 078,15	16 761 597,37
3.	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI BRUTTO	37 796 596,70	42 668 885,85

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

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO (w tym należności sporne)	34 100 908,20	37 689 589,80
1.1	W walucie polskiej	12 081 451,19	15 190 570,89
1.2	W walutach obcych (po przeliczeniu na PLN)	22 019 457,01	22 499 018,91
1.2.1	EUR	22 019 457,01	22 499 018,91
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	4 771 486,74	4 891 729,12
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	31-12-2020	31-12-2021
1.	STAN NA POCZĄTEK 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	31-12-2021				
		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.	Kraków	3 699 555,00	0,00	3 699 555,00	2 082 000,00
1.1.2	BTH Instalacje Sp. z o.o.	Kraków	575 000,00	0,00	575 000,00	1 150 000,00
1.2	Jednostki stowarzyszone	-	467 615,10	289 100,03	178 515,07	100 000,00
1.2.1	Biprowumet Sp. z o.o.	Kraków	467 615,10	289 100,03	178 515,07	100 000,00
L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2021				
		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	265 687,95
1.1	Jednostki zależne	3 232 000,00	-	-	0,00	265 687,95
1.1.1	Frapol Sp. z o.o.	2 082 000,00	78,89	78,89	0,00	245 687,95
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	31-12-2020				
		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.	Kraków	3 699 555,00	0,00	3 699 555,00	2 082 000,00
1.1.2	BTH Instalacje Sp. z o.o.	Kraków	575 000,00	0,00	575 000,00	1 150 000,00
1.2	Jednostki stowarzyszone	-	467 615,10	289 100,03	178 515,07	100 000,00
1.2.1	Biprowumet Sp. z o.o.	Kraków	467 615,10	289 100,03	178 515,07	100 000,00
L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2020				
		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

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

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	AKTYWA Z TYTUŁU ODROČZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	4 261 873,59	2 694 956,22
1.1	Długoterminowe (do realizacji po upływie 12 miesięcy)	2 151 678,00	1 382 098,00
1.1.1	Naprawy gwarancyjne	368 057,00	232 174,00
1.1.2	Strata podatkowa	0,00	0,00
1.1.3	Zobowiązanie leasingowe	1 783 621,00	1 149 924,00
1.2	Krótkoterminowe (do realizacji w ciągu 12 miesięcy)	2 110 195,59	1 312 858,22
1.2.1	Kontrakty długoterminowe	469 215,51	388 034,20
1.2.2	Koszty wynagrodzeń wraz z narzutami	111 357,00	128 739,23
1.2.3	Wycena zapasów i wyrobów gotowych	122 383,08	6 127,00
1.2.4	Wycena nieruchomości	348 195,00	97 595,00
1.2.5	Strata podatkowa	0,00	0,00
1.2.6	Inne	980 311,00	618 119,79
1.2.7	Zobowiązanie leasingowe	78 734,00	74 243,00
2.	KOMPENSATA Z REZERWAMI Z TYTUŁU ODROČZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (N-21)	4 261 873,59	2 694 956,22
3.	AKTYWA Z TYTUŁU ODROČZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO NETTO	0,00	0,00

Nota N-15
ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROČZONEGO 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 01-01-2021	469 215,51	368 057,00	111 357,00	122 383,08	348 195,00	0,00	980 311,00	1 862 355,00
1.1	Zmiana stanu odniesiona na wynik finansowy	-81 181,31	-135 883,00	17 382,23	-116 256,08	-250 600,00	0,00	-362 191,21	-638 188,00
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 31-12-2021	388 034,20	232 174,00	128 739,23	6 127,00	97 595,00	0,00	618 119,79	1 224 167,00

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 01-01-2020	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

Nota N-16
ZAPASY (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	ZAPASY	74 027 681,71	58 161 349,40
1.1	Działalność deweloperska	70 532 359,66	55 899 666,66
1.1.1	Materiały	0,00	93,53
1.1.2	Półprodukty i produkty w toku	30 251 668,66	29 057 149,20
1.1.3	Produkty gotowe	29 929 810,31	18 414 905,36
1.1.4	Towary	10 350 880,69	8 427 518,57
1.1.5	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
1.2	Działalność pozostała	3 495 322,05	2 261 682,74
1.2.1	Materiały	1 365 639,37	1 208 709,16
1.2.2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
1.2.3	Produkty gotowe	2 129 682,68	1 052 973,58
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	31-12-2020	31-12-2021
1.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	15 659 185,95	19 327 098,59
1.1	Środki pieniężne w kasie oraz na rachunkach	15 659 185,95	2 422 946,85
1.1.1	W kasie	41 023,69	39 013,44
1.1.1.1	W walucie polskiej	941,94	11 995,00
1.1.1.2	W obcych walutach (po przeliczeniu na PLN)	40 081,75	27 018,44
1.1.1.2.1	EUR	40 081,75	27 018,44
1.1.1.2.2	USD	0,00	0,00
1.1.1.3	W obcych walutach		
1.1.1.3.1	EUR	8 685,48	5 874,34
1.1.1.3.2	USD	0,00	0,00
1.1.2	Na rachunkach bankowych	15 618 162,26	2 383 933,41
1.1.2.1	W walucie polskiej	13 015 244,59	2 219 879,67
1.1.2.1.1	w tym środki pien. o ograniczonym zakresie dysponowania - rachunek VAT	85 227,05	1 926 139,17
1.1.2.2	W obcych walutach (po przeliczeniu na PLN)	2 602 917,67	164 053,74
1.1.2.2.1	EUR	2 602 917,67	164 053,74
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	564 036,94	35 668,51
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	0,00	16 904 151,74
1.2.1	Lokaty bankowe w walucie polskiej	0,00	16 904 151,74
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	31-12-2020	31-12-2021
1.	CZYNNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW	914 522,80	1 006 571,30
1.1	Oплаcone ubezpieczenia	610 586,13	725 879,95
1.2	Oплаcone prenumeraty	6 779,03	9 654,01
1.3	Licencja	0,00	0,00
1.4	Leasing	278 983,08	227 002,19
1.5	Inne	18 174,56	44 035,15

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	31-12-2020	31-12-2021
1.	ZYSKI ZATRZYMANE	228 997 662,96	251 954 057,48
1.1	Kapitał z aktualizacji wyceny	10 452 910,81	23 305 365,32
1.2	Kapitał rezerwowy	0,00	0,00
1.3	Kapitał zapasowy (w tym 8% kapitał ustawowy)	196 338 646,51	202 712 850,42
1.4	Fundusz programu menadżerskiego	1 250 000,00	1 250 000,00
1.5	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	0,00	5 423,00
1.6	Inne	192 731,16	221 374,85
1.6.1	- w tym różnice kursowe z przeliczenia	192 731,16	221 374,85
1.7	Zysk netto	20 763 374,48	24 459 043,89

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

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	REZERWY Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	5 910 361,59	8 623 762,19
1.1	Długoterminowe (do realizacji po upływie 12 miesięcy)	2 751 444,00	2 006 634,00
1.1.1	Aktualizacja majątku rzeczowego	2 548 608,00	1 916 863,00
1.1.2	Inne	202 836,00	89 771,00
1.2	Krótkoterminowe (do realizacji w ciągu 12 miesięcy)	3 158 917,59	6 617 128,19
1.2.1	Kontrakty długoterminowe	146 730,08	137 106,19
1.2.2	Wycena nieruchomości	2 973 241,51	6 370 302,00
1.2.3	Zobowiązania	27 528,00	98 533,00
1.2.4	Oddział Niemcy	0,00	0,00
1.2.5	Inne	11 418,00	11 187,00
2.	KOMPENSATA Z AKTYWAMI Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (N-14)	4 261 873,59	2 694 956,22
3.	REZERWY Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO NETTO	1 648 488,00	5 928 805,97

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

L.p.	Nazwa	Kontrakty długoterminowe	Wycena nieruchomości	Aktualizacja majątku rzeczowego	Zobowiązania	Oddział Niemcy	Inne
1.	STAN NA DZIEŃ 01-01-2021	146 730,08	2 973 241,51	2 548 608,00	27 528,00	0,00	214 254,00
1.1	Zmiana stanu odniesiona na wynik finansowy	-9 623,89	339 636,49	-631 745,00	71 005,00	0,00	-113 296,00
1.2	Zmiana stanu odniesiona na kapitał własny	0,00	3 057 424,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2021	137 106,19	6 370 302,00	1 916 863,00	98 533,00	0,00	100 958,00

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

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

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	614 088,54	580 947,40
1.1	Zwiększenia	63 834,66	90 775,97
1.2	Rozwiązanie	96 975,80	181 171,37
1.3	Wykorzystanie	0,00	0,00
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	580 947,40	490 552,00

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

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	133 579,05	200 668,53
1.1	Zwiększenia	67 089,50	344 285,37
1.2	Rozwiązanie	0,00	0,00
1.3	Wykorzystanie	0,00	0,00
1.4	Przesunięcie części długoterminowej	0,00	689 377,20
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	200 668,53	1 234 331,08

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

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	Zobowiązanie z tytułu leasingu	9 808 099,03	6 808 547,45

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

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	Kaucje	5 523 103,33	3 532 224,17
2.	Inne zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00

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

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	STAN NA POZĄTEK OKRESU	4 691 981,75	4 185 444,13
1.1	Zwiększenia	7 515 224,81	8 421 747,78
1.2	Wykorzystanie	6 540 594,36	5 560 039,51
1.3	Rozwiązanie	1 481 168,07	2 426 293,19
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	4 185 444,13	4 620 859,21

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 01-01-2021	1 937 144,35	0,00	0,00	1 572 896,99	770 950,91	4 280 992,25
1.1	Zwiększenie	812 520,94	0,00	0,00	78 868,33	401 317,11	1 292 706,38
1.2	Wykorzystanie	825 056,79	0,00	0,00	0,00	0,00	825 056,79
1.3	Rozwiązanie	702 637,84	0,00	0,00	178 916,66	912 450,91	1 794 005,41
1.4	Przesunięcie części długoterminowej	-689 377,20	0,00	0,00	0,00	0,00	-689 377,20
2.	STAN NA DZIEŃ 31-12-2021	532 593,46	0,00	0,00	1 472 848,66	259 817,11	2 265 259,23

Nota N-29
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK (dane w zł)

L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2021							
		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.	PKO BP S.A. O/Niemcy	W rachunku bieżącym	6 439 160,00	PLN	905 434,99	PLN	1,50%	2023-02-06	hipoteka, przelew wrzytelności z umowy ubezpieczenia
2.	PKO BP S.A. Polska	W rachunku bieżącym	18 560 840,00	PLN	1 627 956,85	PLN	Euribor 1M + marża	2023-02-06	hipoteka, przelew wrzytelności z umowy ubezpieczenia
3.									
4.									
5.									
6.									
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	3 000 000,00	EUR	4 614 800,00	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	31-12-2020	31-12-2021
1.	Zobowiązanie z tytułu leasingu	1 081 122,78	1 117 541,39

Nota N-31
POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE KRÓTKOTERMINOWE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	Inne zobowiązania finansowe	31 851,35	0,00
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	31-12-2020	31-12-2021
1.	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	44 280 007,80	36 549 831,01
1.1	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	24 122 745,18	24 949 378,39
1.2	Zobowiązania tytułu podatków, cel, ubezpieczeń oraz innych świadczeń bez podatku dochodowego od osób prawnych	2 931 158,58	3 368 566,45
1.3	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	1 739 244,51	1 815 669,30
1.4	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	76 163,79	500 212,35
1.5	Rozliczenia międzyokresowe (N-33)	15 410 695,74	5 916 004,52

Nota N-33
ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	15 410 695,74	5 916 004,52
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	15 410 695,74	5 916 004,52
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	15 410 695,74	5 916 004,52
1.2.2.1	Zaliczki deweloperskie	13 855 183,96	1 962 504,46
1.2.2.2	Zaliczki od inwestora	1 325 823,00	3 796 115,79
1.2.2.3	Dofinansowanie prac badawczych	0,00	0,00
1.2.2.4	Inne (w tym zaliczki na dostawy)	229 688,78	157 384,27

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

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW	18 162 907,79	17 536 464,91
1.1	Wartości niematerialne	0,00	0,00
1.2	Rzeczowe aktywa trwałe	46 052,11	149 357,87
1.3	Nieruchomości inwestycyjne	0,00	0,00
1.4	Pozostałe aktywa finansowe	389 285,56	590 066,24
1.5	Należności z tyt.dost. i usług i należ.z tyt.wyceny kontraktów	17 083 458,53	16 764 802,92
1.5.1	w tym odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	1 232 606,05	966 178,74
1.6	Udzielone pożyczki	0,00	0,00
1.7	Zapasy	644 111,59	32 237,88

Nota N-35
ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ AKTYWÓW (dane w zł)

		31-12-2021							
L.p.	Nazwa	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	389 285,56	17 083 458,53	0,00	644 111,59	18 162 907,79
1.1	Zwiększenia	0,00	149 357,87	0,00	222 164,69	220 732,30	0,00	0,00	592 254,86
1.1.1	Utrata wartości	0,00	149 357,87	0,00	179 117,78	0,00	0,00	0,00	328 475,65
1.1.2	Przeterminowanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.3	Wątpliwa ściągальność-należności z utratą wart.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.4	Korekta z tyt. oczekiwanych strat kredytowych	0,00	0,00	0,00	43 046,91	220 732,30	0,00	0,00	263 779,21
1.1.5	Zaleganie i mała rotacja	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	46 052,11	0,00	21 384,01	539 387,91	0,00	611 873,71	1 218 697,74
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	46 052,11	0,00	0,00	78 217,85	0,00	611 873,71	736 143,67
1.2.4	Korekta z tyt. oczekiwanych strat kredytowych	0,00	0,00	0,00	21 384,01	373 354,72	0,00	0,00	394 738,73
1.2.5	Zapłata	0,00	0,00	0,00	0,00	18 374,37	0,00	0,00	18 374,37
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	69 440,97	0,00	0,00	69 440,97
2.	WARTOŚĆ ODPISÓW NA KONIEC OKRESU	0,00	149 357,87	0,00	590 066,24	16 764 802,92	0,00	32 237,88	17 536 464,91

		31-12-2020							
L.p.	Nazwa	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 ściągальność-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	Zaleganie i mała rotacja	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

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

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	AKTYWA WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	117 887 665,04	119 772 997,85
1.1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	67 276 506,13	63 493 394,52
1.1.1	Papiery wartościowe krótkoterminowe	57 275 722,57	63 493 394,52
1.1.2	Lokaty terminowe pow.3 mcy	10 000 783,56	0,00
1.1.3	Pożyczki	0,00	0,00
1.2	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 659 185,95	19 327 098,59
1.2.1	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	15 659 185,95	2 422 946,85
1.2.2	Lokaty terminowe do 3 mcy	0,00	16 904 151,74
1.2.3	Inne	0,00	0,00
1.3	Należności	34 951 972,96	36 952 504,74
1.3.1	Należności z tytułu dostaw i usług oraz kaucje	22 118 255,82	25 120 367,10
1.3.2	Wycena kontraktów	12 833 717,14	11 832 137,64
2.	ZOBOWIĄZANIA WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	47 619 425,82	40 983 368,55
2.1	Kredyty	4 614 800,00	2 533 391,84
2.2	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kaucje	29 645 848,51	28 481 602,56
2.3	Wycena kontraktów	2 469 555,50	2 042 285,31
2.4	Zobowiązania leasingowe	10 889 221,81	7 926 088,84
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	31-12-2021			
		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	174 385,61	-442 347,77	0,00	0,00
2.	Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	1 512,37	-157 475,79	0,00	0,00
3.	Utworzenie/odwrócenie odpisów aktualizujących	-117 874,93	0,00	0,00	0,00
4.	Zyski/straty z tytułu wyceny do wartości godziwej oraz realizacji	-557 099,75	251 908,84	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	373 714,05	0,00	0,00

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

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

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	ZMIANA WYNIKU	-159 981,64	373 714,05
1.1	Zmniejszenie kosztów operacyjnych	92 221,76	182 895,82
1.2	Zwiększenie kosztów finansowych	252 203,40	-190 818,23

Nota N-39
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WEDŁUG DATY PŁATNOŚCI (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2021					
		Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Powyżej 3 miesięcy do 12 miesięcy	Powyżej 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
1.	ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	2 585 807,95	26 213 803,75	2 576 575,84	6 072 805,15	13 346 639,53	50 795 632,22
1.1	Oprocentowane kredyty	0,00	2 533 391,84	0,00	0,00	0,00	2 533 391,84
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	2 585 807,95	20 991 399,78	1 372 170,66	0,00	0,00	24 949 378,39
1.4	Kaucje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	4 050 818,46	0,00	4 050 818,46
1.5	Zobowiązania leasingowe	0,00	146 514,47	1 204 405,18	2 021 986,69	13 346 639,53	16 719 545,87
1.6	Pozostałe zobowiązania	0,00	2 542 497,66	0,00	0,00	0,00	2 542 497,66

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

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

L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2021						
		Nieprzeterminowane	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	19 036 038,98	21 224,80	13 595,83	0,00	0,00	18 618 730,20	37 689 589,81
2.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE	3 807,21	104,00	1 031,92	0,00	0,00	16 756 654,25	16 761 597,38
3.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	19 032 231,77	21 120,80	12 563,91	0,00	0,00	1 862 075,95	20 927 992,43

L.p.	Nazwa jednostki	31-12-2020						
		Nieprzeterminowane	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

Nota N-41
ANALIZA WRAŻLIWOŚCI RYZYKO WALUTOWE

L.p.	Nazwa	31-12-2021			
		Wartość (w walucie)	Odchylenie kursu (w zł) +/-	Wpływ na wynik (w zł)	Wpływ na kapitał (w zł)
1.	EUR			572 958,48	0,00
1.1	Należności handlowe	2 297 915,11	0,50	1 148 957,56	0,00
1.2	Należności wewnętrzne z oddziałem Niemcy	3 119 326,51	0,50	1 559 663,26	0,00
1.3	Zobowiązania handlowe	642 736,62	-0,50	-321 368,31	0,00
1.4	Zobowiązania wewnętrzne z oddziałem Niemcy	3 119 326,51	-0,50	-1 559 663,26	0,00
1.5	Środki pieniężne w kasie	5 874,34	0,50	2 937,17	0,00
1.6	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	35 668,51	0,50	17 834,26	0,00
1.7	Lokaty	0,00	0,50	0,00	0,00
1.8	Kredyty	550 804,40	-0,50	-275 402,20	0,00
2.	USD			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	31-12-2020	31-12-2021
1.	STAN NA POCZĄTEK OKRESU	11 604 066,83	10 889 221,81
1.1	Zwiększenia	1 354 646,51	1 727 784,50
1.2	Splata	1 096 907,23	1 313 990,21
1.3	Inne zmiany (przekwalifikowanie do nieruchomości inwestycyjnych)	972 584,30	3 376 927,26
2.	STAN NA KONIEC OKRESU	10 889 221,81	7 926 088,84

Nota N-43

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE UMÓW O BUDOWĘ (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	Przychody z kontraktów narastająco na dzień bilansowy plus wycena	155 068 137,20	174 625 686,62
2.	Koszt własny kontraktów narastająco na dzień bilansowy	144 802 934,30	161 215 735,17
3.	Wynik na kontraktach	10 265 202,90	13 409 951,45
4.	Kwoty zafakturowane	144 700 124,29	164 833 467,38
5.	Należność z wyceny kontraktu	12 833 717,14	11 832 137,64
6.	Zobowiązanie z wyceny kontraktu	2 469 555,50	2 042 285,31
7.	Kwota kaucji (sum zatrzymanych)	0,00	12 920,23
8.	Otrzymane zaliczki	1 325 823,00	3 796 115,79

Nota N-44
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	30 022 941,55	34 160 702,57
1.1	Otrzymanych gwarancji i poręczeń	30 022 941,55	34 160 702,57
1.1.1	- w tym od pozostałych jednostek powiązanych	0,00	0,00
1.1.2	- w tym od pozostałych jednostek	30 022 941,55	34 160 702,57
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	31-12-2020	31-12-2021
1.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	55 991 911,09	53 619 275,36
1.1	Udzielonych gwarancji i poręczeń	55 991 911,09	53 619 275,36
1.1.1	- w tym na rzecz pozostałych jednostek powiązanych	0,00	0,00
1.1.2	- w tym na rzecz pozostałych jednostek	55 991 911,09	53 619 275,36
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	31-12-2021	
		Transakcje z jednostkami zależnymi	Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi
1.	Sprzedaż w okresie	3 647 179,28	0,00
2.	Saldo należności na koniec okresu	90 561,42	0,00
3.	Zakupy w okresie	1 760,00	0,00
4.	Saldo zobowiązań na koniec okresu	1 375,14	0,00

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

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

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	263 076 738,78	234 045 456,60
1.1	Sprzedaż robót budowlano-montażowych	142 723 283,16	128 545 386,05
1.2	Działalność deweloperska	112 562 145,68	98 681 883,81
1.3	Sprzedaż produkcji przemysłowej	6 752 078,52	5 412 428,67
1.4	Sprzedaż usług	1 014 697,62	702 767,36
1.5	Sprzedaż towarów i materiałów	24 533,80	702 990,71
2.	- w tym od jednostek powiązanych	1 526 517,05	3 647 179,28

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

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	263 076 738,78	234 045 456,60
1.1	Polska	214 855 726,43	184 453 547,48
1.1.1	- w tym od jednostek powiązanych	651 032,44	1 036 198,64
1.2	Niemcy	47 302 985,40	49 489 594,82
1.2.1	- w tym od jednostek powiązanych	875 484,61	2 610 980,64
1.3	Pozostałe kraje	918 026,95	102 314,30
1.3.1	- w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00

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

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	INNE PRZYCHODY OPERACYJNE	10 749 314,78	7 223 328,05
1.1	Rozwiązane odpisy aktualizujące i rezerwy	1 115 854,55	1 261 715,48
1.1.1	Na należności	952 191,06	424 338,65
1.1.2	Na zapasy	27 230,54	611 873,71
1.1.3	Na odpisy emerytalne	136 432,95	225 503,12
1.1.4	Pozostałe	0,00	0,00
1.2	Pozostałe	9 633 460,23	5 961 612,57
1.2.1	Zwrot kosztów sądowych	119 223,00	14 762,33
1.2.2	Kary	7 160,00	2 000,00
1.2.3	Pozostałe dotyczące oddziału Niemcy	0,00	28 021,44
1.2.4	Wycena nieruchomości inwestycyjnych	8 161 495,29	4 901 721,08
1.2.5	Spisane zobowiązania	502 803,22	13 699,41
1.2.6	Inne	157 484,23	905 377,22
1.2.7	Otrzymane dotacje	0,00	0,00
1.2.8	Odszkodowania	685 294,49	96 031,09

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

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	219 280 466,49	186 837 157,22
1.1	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	219 266 184,23	186 477 451,68
1.1.1	Koszty według rodzaju	217 094 588,98	196 899 951,06
1.1.1.1	Amortyzacja	2 220 099,64	2 265 885,92
1.1.1.2	Zużycie materiałów i energii	30 351 249,33	25 229 882,80
1.1.1.3	Usługi obce	112 100 318,67	98 132 352,95
1.1.1.4	Podatki i opłaty	2 913 041,69	2 995 581,98
1.1.1.5	Wynagrodzenia	50 085 838,31	49 186 025,93
1.1.1.6	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	10 976 856,41	11 432 247,80
1.1.1.7	Pozostałe koszty rodzajowe	8 447 184,93	7 657 973,68
1.1.2	Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	20 604 997,95	11 525 207,64
1.1.3	Koszt wytworzenia na własne potrzeby (wielkość ujemna)	-50 717,98	-61 437,75
1.1.4	Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-3 332 771,89	-3 522 979,50
1.1.5	Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-15 049 912,83	-18 363 289,77
1.2	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	14 282,26	359 705,54

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

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	9 851 826,48	1 300 184,69
1.1	Utworzone rezerwy	83 430,73	103 344,99
1.1.1	- w tym na odpisy emerytalne	83 430,73	103 344,99
1.2	Pozostałe	9 768 395,75	1 196 839,70
1.2.1	Darowizny i składki	92 707,00	80 492,00
1.2.2	Koszty sądowe	203 295,41	4 801,72
1.2.3	Pozostałe dotyczące oddziału Niemcy	0,00	0,00
1.2.4	Kary	1 209,90	125 221,94
1.2.5	Koszty oddanych mieszkań	567 347,48	288 121,25
1.2.6	Straty ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	713 601,43	74 454,87
1.2.7	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	8 126 275,81	414 888,27
1.2.8	Inne	63 958,72	157 761,17
1.2.9	Spisane	0,00	14 110,03
1.2.10	Koszty związane z dotacjami	0,00	0,00
1.2.11	Szkody	0,00	36 988,45

Nota N-52
PRZYCHODY FINANSOWE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	PRZYCHODY FINANSOWE	2 014 798,70	685 106,02
1.1	Dywidendy	399 565,63	265 687,95
1.2	Odsetki	582 206,42	207 215,83
1.3	Różnice kursowe dodatnie	1 033 026,65	0,00
1.4	Pozostałe	0,00	212 202,24

Nota N-52A

KOSZTY FINANSOWE (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	KOSZTY FINANSOWE	804 615,13	992 142,59
1.1	Odsetki	504 909,89	709 764,77
1.1.1	- w tym odsetki od leasingu	372 729,59	365 858,37
1.2	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	47 219,97	222 164,69
1.3	Różnice kursowe ujemne	0,00	26 163,91
1.4	Pozostałe	252 485,27	34 049,22

Nota N-53

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODRO CZONY (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	PODATEK DOCHODOWY	6 757 884,96	6 479 093,03
1.1	Podatek bieżący kraj	6 251 520,00	5 256 199,00
1.2	Podatek bieżący oddział Niemcy	0,00	0,00
1.3	Podatek odroczoney	506 364,96	1 222 894,03

Nota N-54

UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2020	31-12-2021
1.	ZYSK BRUTTO	27 521 259,44	30 938 136,92
2.	PODATEK PO UWZGLĘDNIENIU KOREKT	6 757 884,96	6 479 093,03
2.1.	Podatek od zysku brutto wg.stawki 19%	5 229 039,29	5 878 246,01
2.2	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	1 528 845,67	600 847,02
2.2.1	Różnice w stawce podatkowej stosowane w działalności zagranicznej	0,00	0,00
2.2.2	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	743 784,63	1 268 271,77
2.2.3	Przychody niestanowiące przychodów podatkowych	-932 260,86	-621 033,45
2.2.4	Nie utworzone aktywo na stratę podatkową oddział Niemcy	1 717 321,90	0,00
2.2.5	Rozliczenie straty podatkowej z lat ubiegłych, od której nienaliczano aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	0,00	-46 391,30
2.2.6	Czynniki wpływające na efektywną stawkę podatkową	0,00	0,00
2.2.7	Czynniki wpływające na efektywną stawkę podatkową	0,00	0,00

Nota N-55
ZMIANA PRAWA DO UŻYTKOWANIA SKŁADNIKA AKTYWÓW (WG GRUP RODZAJOWYCH) (dane w zł)

L.p.	Nazwa	31-12-2021					
		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	10 960 748,87	0,00	0,00	1 566 137,46	0,00	12 526 886,33
2.	Zwiększenia	58 835,05	725 383,15	0,00	943 566,31	0,00	1 727 784,51
3.	Zmniejszenia (w tym przekwalifikowanie do nieruchomości inwestycyjnych)	3 974 964,86	0,00	0,00	0,00	0,00	3 974 964,86
4.	Amortyzacja	145 657,56	131 259,86	0,00	1 174 083,87	0,00	1 451 001,29
5.	Inne zmiany	0,00	627,99	0,00	3 628,59	0,00	4 256,58
6.	WARTOŚĆ PRAWA NA KONIEC OKRESU	6 898 961,50	593 495,30	0,00	1 331 991,31	0,00	8 824 448,11

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

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

Państwem rejestracji jest Polska. 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 (w tym budowy i modernizacji stacji uzdatniania wody i oczyszczalni ścieków), 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.

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 2021.

Zastosowanie nowych i zweryfikowanych standardów MSSF

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w bieżącym roku obrotowym.

W roku 2021 Grupa przyjęła następujące nowe i zaktualizowane standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej, mające zastosowanie do

prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w rocznych okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2021 roku:

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 opublikowane 28 sierpnia 2020 roku.
- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – odroczenie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe”
- Zmiany do MSSF 16 dotyczące zmian w umowach leasingowych w związku z Covid-19 w okresie po końcu czerwca 2021 roku. Obowiązujące od 1 kwietnia 2021 roku (opublikowane 31 marca 2021 r.).

Zmiany nie miały wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR oraz zatwierdzone przez UE, lecz nieobowiązujące na dzień sprawozdawczy.

- Usprawnienia do MSSF 2018-2020 pomniejsze zmiany do MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41 obowiązujące od 1 stycznia 2022 roku (opublikowane 14 maja 2020 r.).
- Zmiana do MSSF 3 dotycząca zmiany referencji do wydanych w 2018 Założeń Konceptyjnych obowiązująca od 1 stycznia 2022 roku (opublikowana 14 maja 2020 r.).
- Zmiana do MSR 16 dotycząca ujęcia księgowego przychodów i odnośnych kosztów zrealizowanych w trakcie procesu inwestycyjnego obowiązująca od 1 stycznia 2022 roku (opublikowana 14 maja 2020 r.).
- Zmiana do MSR 37 dotycząca umów rodzących obciążenie obowiązująca od 1 stycznia 2022 roku (opublikowana 14 maja 2020 r.).
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (z uwzględnieniem zmian do MSSF 17 wydanych 25 czerwca 2020 r.) obowiązujący od 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 1 dotyczące ujawnień w zakresie polityk rachunkowości obowiązujące od 1 stycznia 2023 roku (opublikowane 12 lutego 2021 r.).
- Zmiany do MSR 8 w zakresie definicji szacunku obowiązujące od 1 stycznia 2023 roku (opublikowane 12 lutego 2021 r.).

Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, które nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień 30 czerwca 2021 roku nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania:

- Zmiana do MSR 1 w zakresie klasyfikacji zobowiązań jako krótko- i długoterminowe obowiązująca od 1 stycznia 2022 roku (opublikowana 23 stycznia 2020 roku). Możliwe jest, że data pierwszego zastosowania zmiany zostanie przesunięta na 1 stycznia 2023 roku.
- Zmiany do MSR 12 „Podatek. Dochodowy” dotyczący podatku odroczonego powiązanego z ujętymi aktywami i zobowiązaniami w ramach pojedynczej transakcji. Obowiązujące od 1 stycznia 2023 roku (opublikowane 14 lipca 2021 roku).
- Zmiany do MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe dotyczące początkowego zastosowania MSSF 17 i MSSF 9 w zakresie informacji porównawczych. Obowiązujące od 1 stycznia 2023 roku (opublikowane 9 grudnia 2021 r.)
- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie; Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14.

- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem zmiany opublikowane przez IASB, proces przyjęcia został odroczony przez EU.

Według szacunków Grupy, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

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 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku, natomiast prezentowane w nim porównywalne dane finansowe obejmują okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 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, których wartość nie przekracza 500 zł. 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 ujmują 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 odroczony 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 ujmuje się w księgach rachunkowych według wartości nominalnej z dnia ich powstania, to jest w kwotach brutto (razem z podatkiem VAT).

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

W ciągu roku obrotowego raz na kwartał należności wyrażone w walutach obcych wycenia się w wartości nominalnej, przeliczonej po obowiązującym na dzień poprzedni przeprowadzenia operacji, średnim kursie NBP dla danej waluty do 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.

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 oraz 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 szczególności z tytułu napraw gwarancyjnych, programu menadżerskiego, odpraw emerytalnych, zaległych urlopów oraz niewypłaconych premii. Rezerwy tworzone są również na roszczenia prawne.

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

Podatek dochodowy

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

Podatek bieżący wyliczany jest zgodnie z aktualnie obowiązującym prawem podatkowym.

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

Przeliczanie jednostek działających za granicą

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

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

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

Należności i zobowiązania warunkowe

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

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

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

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

Przychody

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

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

Dobra lub usługi 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 wycenie.

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, premią za wyniki, nakładaniem kar, prawem zwrotu, indeksacją cen o wskaźnik inflacji i innymi podobnymi czynnikami. Kary umowne naliczane Spółce przez klientów ujmowane są jako pomniejszenie przychodów ze sprzedaży.

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

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

Koszty

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

Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej prezentuje się metodą pośrednią.

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

W Sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2021 roku Spółka nie dokonała zmiany prezentacji, które wymagałyby ujawnienia.

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.

Na chwilę obecną, Spółka nie ma podstaw 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.

Na działalność Spółki w poszczególnych segmentach operacyjnych mogą mieć wpływ skutki wojny w Ukrainie. Na dzień sporządzenia sprawozdania stopień tego wpływu jest trudny do oszacowania, podobnie jak określenie wszystkich potencjalnych następstw konfliktu.

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 nocie 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 1. Model oczekiwanych strat dla poszczególnych kategorii wiekowych należności

Lp.	Przedział wiekowania	31-12-2020	31-12-2021
1.	Przeterminowane powyżej 366 dni	78,01%	64,22%
2.	Przeterminowane w przedziale od 181 do 365 dni	67,10%	58,63%
3.	Przeterminowane w przedziale od 91-180 dni	28,18%	24,31%
4.	Przeterminowane w przedziale od 31-90 dni	8,80%	7,59%
5.	Przeterminowane w przedziale od 1-30 dni	0,71%	0,49%
6.	Nieprzeterminowane	0,03%	0,02%

Szczegóły dotyczące odpisów aktualizujących za 2021 rok przedstawione zostały w nocie 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 zależy od założeń budżetowych, odzwierciedlających najlepszą wiedzę na temat możliwego sposobu jego realizacji. Ewentualne zmiany założeń budżetowych, spowodowane aktualną sytuacją rynkową lub wynikające bezpośrednio z realizacji umowy, mogą mieć istotny wpływ na wycenę i tym samym na wyniki finansowe Spółki.

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

3.7. Istotne rezerwy

W 2021 roku Spółka nie zawiązała ani nie rozwiązała istotnych rezerw.

3.8. Strata podatkowa

Na dzień bilansowy Spółka posiada powstałą w latach ubiegłych stratę podatkową w Oddziale Spółki w Niemczech w kwocie 3.127.770,74 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 31.12.2021 roku wartość Inwestycji długoterminowych nie uległa zmianie w porównaniu do stanu na 31.12.2020 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 utrzymała się na zbliżonym do ubiegłorocznego poziomie, i wyniosła 82.820 tys. zł na koniec 2021 roku w porównaniu do 82.936 tys. zł na koniec 2020 roku do (szczegółowe rozbięcie w nocie N-36).

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. Ewentualne inwestycje w instrumenty pochodne mogą być dokonywane 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 31.12.2021 roku łączne zadłużenie kredytowe Spółki wyniosło 2.533 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 31.12.2021 roku stanowiły niewielki (3,8%) 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 2022 roku wahania stopy procentowej nie będą wyższe niż + 3 punkty procentowe. W przypadku wzrostu stopy procentowej o 3 punkty procentowe przewidywany wzrost kosztu finansowania wyniesie 30 tys. zł na każdy 1 mln zł zadłużenia kredytowego na 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 2021 roku, podobnie jak w 2020 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 2022 rok bilans wpływów i wydatków w walutach obcych wskazuje na przewagę wydatków nad przychodami w EUR. W razie potrzeby 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 +/- 50 groszy mogłaby wynieść do +/-573 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 2021 roku nie dokonywała transakcji na instrumentach pochodnych, i na dzień bilansowy nie posiadała instrumentów pochodnych.

1.4. Dane o pozycjach pozabilansowych.

Zobowiązania i należności pozabilansowe zaprezentowane zostały w notach 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 2021 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 31.12.2021 roku Spółka nie posiadała żadnych zobowiązań wobec budżetu państwa i jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli, za wyjątkiem bieżących zobowiązań podatkowych wynikających z obowiązujących przepisów prawa (podatek od nieruchomości).

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

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zaniechała całkowicie żadnej działalności, jak również w następnym okresie sprawozdawczym na dzień dzisiejszy nie przewiduje zaniechania żadnego z prowadzonych obecnie rodzajów działalności gospodarczej. W 2021 roku Spółka ograniczyła działalności w segmencie Produkcji ciężkiej.

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 prawne oraz nieruchomości inwestycyjne wyniosła w 2021 roku 9.556 tys. zł.

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

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

Spółka nie poniosła w 2021 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 2021 roku odbywały się na zasadach rynkowych, były to transakcje handlowe w relacji sprzedawca – odbiorca na niewielką skalę. Wartość transakcji pomiędzy podmiotami Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. 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 2021 roku.

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

W 2021 roku Spółka nie prowadziła wspólnych przedsięwzięć.

8. Informacje o stanie zatrudnienia.

Stan zatrudnienia na dzień 31 grudnia 2021 roku:

Tabela 2. Stan zatrudnienia w przeliczeniu na etaty

Wyszczególnienie	2020 rok	2021 rok
Rynek polski	234	187
Rynek niemiecki	193	178
RAZEM	427	365

9. Wartość wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych wynagrodzeń, w tym wynikających z programów motywacyjnych, osób zarządzających i nadzorujących.

Tabela 3. 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 2021 roku za 2020 rok (wyплаcone w 2021 roku)	Potencjalnie należne w 2022 roku za 2021 rok (jeszcze nie wypłacone)
Piotr Juszczak	Prezes Zarządu	932	4	1.194	1.383
Małgorzata Koziół	Członek Zarządu	494	3	597	692
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	498	4	597	692
Mariusz Andrzejewski	Rada Nadzorcza	105			
Wojciech Heydel	Rada Nadzorcza	72			
Seweryn Kubicki	Rada Nadzorcza	61	0,5***		
Jacek Motyka	Rada Nadzorcza	84			
Grzegorz Pilch	Rada Nadzorcza	60			

* dla zapewnienia porównywalności danych do celów sprawozdawczych w wartości wynagrodzenia ujęto również kwoty wypłaconych przez Spółkę jako płatnika zasiłków z ubezpieczenia społecznego

** wartość nieodpłatnego świadczenia dodatkowego z tytułu prawa do korzystania z samochodu służbowego do celów prywatnych określona zgodnie z przepisami ustawy o PIT

*** zwrot kosztów związanych z udziałem w pracach Rady Nadzorczej

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

Imię i nazwisko	Funkcja w organach jednostki zależnej	Wynagrodzenie
Piotr Juszczak	Przewodniczący RN Frapol Sp. z o.o.	209
Małgorzata Koziół	Członek RN Frapol Sp. z o.o.	61
Rafał Rajtar	Wiceprzewodniczący RN Frapol Sp. z o.o. Przewodniczący RN BTH Instalacje Sp. z o.o.	73

10. 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 2021 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 oni powiązani osobiście.

11. 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 2021 rok.

W dniu 24 lutego 2022 roku wojska Federacji Rosyjskiej rozpoczęły inwazję na Ukrainę wszczynając konflikt zbrojny. Skutki tego zdarzenia na dzień sporządzenia sprawozdania są trudne do oszacowania, niemniej jednak Spółka identyfikuje następujące kategorie zagrożeń, które mogą mieć wpływ na działalność Spółki:

1. Ograniczenia w dostępności surowców, materiałów i usług lub przerwanie łańcuchów dostaw, możliwe braki personelu do realizacji prac, między innymi w związku z mobilizacją pracowników z Ukrainy do obrony tego kraju.
2. Osłabienie kursu złotego, skutkujące wzrostem kosztów importowanych surowców i materiałów, oraz wzrostem cen dostaw denominowanych w walucie.
3. Wzrost stóp procentowych i wynikający z tego wzrost kosztów finansowania zobowiązań kredytowych przez nabywców mieszkań w segmencie deweloperskim Spółki, obniżenie ich zdolności kredytowej, co będzie miało wpływ na podejmowane przez nich decyzje inwestycyjne.
4. Dalszy wzrost kosztów paliw, gazu ziemnego oraz energii elektrycznej powodujący wzrost kosztów bieżącej działalności oraz produktów i usług.

12. 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.

13. 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 (31.12.2021 roku) w zakresie czynnika inflacyjnego w sposób mało istotny wpływa na prezentowaną sytuację Spółki.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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 2021 metodą pełną.

18. 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 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 przysługującym Spółce prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w:
 - a) Krakowie przy ul. Biskupińskiej nr 7B, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KR1P/00620026/5,
 - b) Dąbrowie Górniczej przy ul. Kasprzaka nr 15-17, dla których Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach: KA1D/00009718/4, KA1D/00012265/7, KA1D/00014827/9,

wraz z przelewem wierzytelności z umowy ubezpieczenia budynków i budowli zlokalizowanych na przedmiotowych nieruchomościach.

- c. hipoteka umowna do kwoty 5.000.000 PLN - ustanowiona w trzeciej kolejności (po obciążeniach ustanowionych na rzecz PKO BP SA) - na prawie wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Krakowie, obejmującej działki nr 11/3; 11/2; 12/21; 77/14 o łącznej powierzchni 3,6459 ha oraz prawie własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość i urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr KR1P/00232736/8.

19. 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 18.06.2021 roku Uchwałę wypłaty dywidendy z zysku Spółki za 2020 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 08.07.2021 roku. Dzień wypłaty dywidendy ustalony został na 20.07.2021 roku. Dywidenda została wypłacona w całości w terminie.

20. 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, instalacyjnych 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 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. W IV kwartale 2021 roku zakończył się proces wygaszania działalności Zakładu w Krakowie. Od 2022 roku, produkcja ciężka będzie wykonywana, w ograniczonym zakresie, jedynie przez Zakład w Oświęcimiu, który koncentruje się na wytwarzaniu urządzeń typu zgarniacze osadu, miesadła 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.

Zasady rachunkowości zastosowane w segmentach są zgodne z zasadami rachunkowości zaprezentowanymi w Notach objaśniających do sprawozdania finansowego.

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

20.1. Przychody i wyniki segmentów branżowych

Tabela 4. Przychody i wyniki segmentów branżowych w 2021 roku (dane w tys. zł)

Okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	83 234	98 682	47 796	5 412	1 406	236 530
Sprzedaż na zewnątrz	83 234	98 652	47 796	3 187	1 176	234 045
Sprzedaż między segmentami	0	30	0	2 225	229	2 485
Zysk ze sprzedaży	-293	27 130	-171	-1 386	11	25 291
Przychód z odsetek	1	0	0	0	207	207
Koszty odsetek	81	159	79	51	340	710
Zysk brutto	-40	31 735	481	-1 032	-205	30 938
Amortyzacja	392	221	1 047	177	429	2 266

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
-------------	-----	-----	-----	-----	-----	-------

W 2021 roku Spółka realizowała sprzedaż do wielu inwestorów. W przypadku żadnego z nich wartość sprzedaży nie przekroczyła 10% wartości sprzedaży ogółem.

20.2. Aktywa i pasywa segmentów sprawozdawczych

Tabela 6. Aktywa i pasywa segmentów sprawozdawczych w 2021 roku (dane w tys. zł)

Okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 roku	Segment budowlano- montażowy	Segment deweloperski	Segment zagraniczny	Segment produkcji ciężkiej	Segment pozostałej działalności	RAZEM
Aktywa ogółem	39 459	264 601	-899	6 582	26 807	336 550
Pasywa ogółem	39 459	264 601	-899	6 582	26 807	336 550
Zobowiązania	26 087	13 487	4 139	721	2 340	46 775
Pozostałe pasywa	13 371	251 114	-5 038	5 861	24 467	289 776
Nakłady w środki trwałe	181	75	5	82	217	561
Niepieniężne koszty, inne niż amortyzacja	3 691	737	815	478	4 429	10 150

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

21. 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 okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zdarzenia wpływające na aktywa, pasywa, kapitał, wynik finansowy netto, lub przepływy środków pieniężnych, które byłyby niezwykle ze względu na ich rodzaj, wielkość lub wywierany wpływ.

22. 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.

23. 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.

24. 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.

25. 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. W związku z procesem wygaszania działalności Zakładu w Krakowie uwolnione grunty i hale zostały przeniesione do Nieruchomości inwestycyjnych i wycenione do wartości godziwej, a skutki wyceny zostały odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny. Dane dotyczące ruchu inwestycji w nieruchomości znajdują się w notcie N-8 Not objaśniających do sprawozdania finansowego.

26. Informacje dotyczące odpisów aktualizujących.

Wartości odpisów aktualizujących za 2021 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. Zmiana wskaźników do poszczególnych kategorii wiekowania, w porównaniu do 2020 roku, wynika z ponownego przeliczenia uwzględniającego dane z kolejnego roku obrotowego.

27. 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 2021 roku wyniosła 18 tys. zł netto (17 tys. zł netto za pierwsze półrocze 2020 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 2021 rok wynosi 39 tys. zł netto (37 tys. zł netto za 2020 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 2021 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, w okresie sprawozdawczym Spółka była 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 - 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 była 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	