

Informacje dodatkowe do skróconego sprawozdania finansowego

1. Informacje o emitencie

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 niemieszkalnych (41.20.Z).

1.3. Wskazanie branży według klasyfikacji przyjętej przez dany rynek

Zgodnie z podziałem sektorowym stosowanym przez GPW, Spółka zaliczana jest do sektora Budownictwo przemysłowe. Podstawowymi segmentami działalności Instal Kraków S.A. są usługi budowlano-montażowe w zakresie instalacji przemysłowych i budowlanych, działalność deweloperska, produkcja elementów instalacji i konstrukcji stalowych dla budownictwa przemysłowego, usługi w zakresie montażu instalacji technologicznych, montaż i remonty urządzeń w elektrowniach i zakładach przemysłowych oraz prace spawalnicze.

2. Oświadczenie o zgodności z MSSF oraz format sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym zgodnie z MSSF za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 roku.

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

Zaprezentowane dane finansowe na dzień 30.09.2021 roku, za III kwartał 2021 roku oraz porównywalne dane finansowe na dzień 30.09.2020 roku i za III kwartał 2020 roku nie podlegały przeglądowi biegłego rewidenta. Porównywalne dane finansowe na dzień 31.12.2020 roku podlegały badaniu biegłego rewidenta.

Walutą funkcjonalną i prezentacji jest złoty polski.

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

2.1. Zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 roku.

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

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

3. Zasady przeliczania wybranych danych finansowych

Wybrane dane finansowe za 2021 rok przeliczono w następujący sposób:

- przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za okres I - III kwartał 2021 roku średni kurs wyniósł 4,5585 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 30.09.2021 roku, który wynosił 4,6329 EUR/PLN.

Wybrane dane finansowe za 2020 roku przeliczono w następujący sposób:

- przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za okres I - III kwartał 2020 roku średni kurs wyniósł 4,4420 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 30.09.2020 roku, który wynosił 4,5268 EUR/PLN.
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania na koniec 2020 roku przeliczono na Euro według kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 31.12.2020 roku, który wynosił 4,6148 EUR/PLN.

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

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

5. Rodzaj oraz kwoty zmian wartości szacunkowych kwot, które były prezentowane w poprzednich okresach śródrocznych bieżącego roku obrotowego lub zmiany wartości szacunkowych prezentowanych w poprzednich latach obrotowych, jeśli wywierają one istotny wpływ na bieżący okres śródroczny

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

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

W okresie sprawozdawczym nie dokonywano, emisji wykupu ani spłaty dłużnych lub kapitałowych papierów wartościowych.

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

Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. podjęło w dniu 18.06.2021 roku Uchwałę o wypłacie dywidendy z zysku Spółki za 2020 rok w ten sposób, że na dywidendę przeznaczona została kwota łączna 14.571.000 zł, co daje 2,00 zł na jedną akcję (zarówno zwykłą jak i uprzywilejowaną). Dzień prawa do dywidendy ustalony został na 08.07.2021 roku. Wypłata dywidendy nastąpiła w dniu 20.07.2021.

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

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

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

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

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

W okresie I - III kwartału 2021 roku Spółka zawarła łącznie 200 umów deweloperskich i przedwstępnych (po uwzględnieniu łącznej liczby umów rozwiązanych) oraz 266 umów przenoszących własność lokali mieszkalnych. Poziom przychodów w segmencie deweloperskim w I - III kwartale 2021 roku uwzględnia zawarcie wskazanych powyżej 266 umów przenoszących własność (przekazanych lokali).

Zestawienie ilości umów deweloperskich, przedwstępnych i przenoszących własność lokali mieszkalnych według stanu na dzień 30.09.2021 roku:

Tabela: Umowy deweloperskie, przedwstępne (po uwzględnieniu liczby umów rozwiązanych) oraz umowy przenoszące własność w III kwartale 2021 roku

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne	Umowy deweloperskie	Umowy przenoszące własność
Osiedle Podgaje Etap I	1	0	1
Osiedle Podgaje Etap III	0	0	2
Osiedle Podgaje Etap IV	-1*	0	11
Osiedle Podgaje Etap V	4	0	35
Osiedle Podgaje Etap VI	2	0	0
Suma	6	0	49

* ujemna wartość wynika z rozwiązania umowy zawartej w poprzednim okresie z przyczyn dotyczących klienta

Tabela: Umowy deweloperskie, przedwstępne (po uwzględnieniu liczby umów rozwiązanych) oraz umowy przenoszące własność w I - III kwartale 2021 roku

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne	Umowy deweloperskie	Umowy przenoszące własność
Osiedle Podgaje Etap I	4	0	7
Osiedle Podgaje Etap III	9	0	16
Osiedle Podgaje Etap IV	57	0	125
Osiedle Podgaje Etap V	128	0	118
Osiedle Podgaje Etap VI	2	0	0
Suma	200	0	266

Tabela: Umowy deweloperskie, przedwstępne (po uwzględnieniu liczby umów rozwiązanych) oraz umowy przenoszące własność w III kwartale 2020 roku

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne	Umowy deweloperskie	Umowy przenoszące własność
Osiedle Podgaje Etap I	6	0	29
Osiedle Podgaje Etap III	24	0	42

Osiedle Podgaje Etap IV	56	32	0
Osiedle Nowy Przewóz 5.0 Etap III	1	0	1
Suma	87	32	72

Tabela: Umowy deweloperskie, przedwstępne (po uwzględnieniu liczby umów rozwiązanych) oraz umowy przenoszące własność w I - III kwartale 2020 roku

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne	Umowy deweloperskie	Umowy przenoszące własność
Osiedle Podgaje Etap I	88	0	117
Osiedle Podgaje Etap III	157	0	174
Osiedle Podgaje Etap IV	56	33	0
Osiedle Nowy Przewóz 5.0	1	0	1
Suma	302	33	292

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

Na osiągnięty w I – III kwartale 2021 roku wynik finansowy znaczący wpływ miała bardzo dobra koniunktura na rynku nieruchomości oraz utrzymujący się w I półroczu 2021 roku popyt na oferowane przez Spółkę mieszkania w realizowanej inwestycji Osiedle Podgaje w Krakowie. W pierwszym kwartale Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach zadania inwestycyjnego – Etap V „Osiedla Podgaje”, obejmującego 131 lokali mieszkalnych, dla których uzyskała pozwolenie na użytkowanie, co umożliwiło rozpoczęcie przenoszenia własności lokali w II kwartale bieżącego roku, zaś w III kwartale rozpoczęła sprzedaż w ramach etapu VI Osiedla Podgaje (100 lokali mieszkalnych), przy czym przenoszenie własności sprzedanych lokali będzie mogło rozpocząć się dopiero w IV kwartale bieżącego roku. Wskazany powyżej popyt znacząco osłabł w III kwartale 2021 roku w związku z wprowadzeniem do sprzedaży VI etapu Osiedle Podgaje po wyższych cenach, przy jednoczesnym, niemal całkowitym, wyprzedaniu lokali mieszkalnych z poprzednich etapów. W związku z ograniczoną pulą możliwych do zaoferowania przez Spółkę mieszkań, Spółka skupi się na odpowiednim zarządzaniu sprzedażą i uzyskaniu wyższej rentowności.

Skutki stanu epidemii COVID-19 nie były bezpośrednio odczuwalne. Proces zawierania umów przenoszących własność lokali mieszkalnych przebiegał w okresie sprawozdawczym bez przeszkód. Budowy inwestycji deweloperskich (etap VI i II Osiedla Podgaje oraz etap I osiedla Mierzeja Wiślana) realizowane były bez przestojów, zgodnie z harmonogramem.

W segmencie budowlano-montażowym oraz zagranicznym sytuacja na budowach była stabilna. Niezależnie była ona monitorowana na bieżąco, tak aby w razie potrzeby podjąć odpowiednie kroki dotyczące organizacji pracy i wykonać zobowiązania w terminie. Realizacja zleceń przebiegała bez przestojów, w trybie nie odbiegającym od normy.

W segmencie produkcji ciężkiej wpływ na ujemny wynik finansowy miały koszty związane z procesem wygaszania produkcji i likwidacji zakładu produkcyjnego w Krakowie.

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

W III kwartale 2021 roku nie nastąpiły zmiany organizacji Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A.

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

- Instal Kraków Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, ul. K. Brandla 1 – jednostka dominująca.
- Frapol Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, ulica Mierzeja Wiślana 8 – podmiot zależny.
- BTH Instalacje Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ulica Christo Botewa 2B – podmiot współzależny.

- Biprowumet Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Krowoderskich Zuchów 2 – podmiot stowarzyszony.

Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej emitenta objęte konsolidacją:

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

Jednostki stowarzyszone:

- Biprowumet Sp. z o.o.

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

Nie publikowano prognoz wyników na rok obrotowy 2021.

14. Wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Według przekazanych Spółce na podstawie przepisów prawa zawiadomień, ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki przysługuje Akcjonariuszom wskazanym w poniższym zestawieniu.

Tabela: Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki

Akcjonariusz	Liczba akcji (szt.)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA z posiadanych akcji (%)
Piotr Juszczyk	710 449	9,75%	3 507 049	30,06%
Esaliens TFI S.A.	1 163 677	15,97%	1 163 677	9,97%
Generali Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.	732 225	10,05%	732 225	6,28%
Porozumienie akcjonariuszy: a. małżeństwa Raimondo Eggink i Elżbiety Kozłowskiej, b. małżeństwa Krzysztofa Grzegorka i Katarzyny Wrony-Grzegorek, c. małżeństwa Luby i Dariusza Karwanów, d. małżeństwa Bożeny i Andrzeja Kosińskich, e. małżeństwa Magdaleny i Witolda Kowalczyków, f. Tomasza Kucharczyka, g. Petre Manzelova z córką Emilią Żmudzin-Manzelov, h. Iwony Religi, i. Valkana Vitekova, j. Dukat Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Rybiu (zarejestrowanej pod numerem KRS 0000133288), k. Sungai PE Holdings Ltd z siedzibą w Larnace (zarejestrowanej na Cyprze pod numerem HE 326141)	601 011	8,25%	601 011	5,15%

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

Zgodnie z otrzymanymi przez Spółkę informacjami na dzień przekazania raportu w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Instal Kraków S.A. była następująca liczba akcji, z uwzględnieniem zmian w stanie posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta:

Tabela: Akcje w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za I półrocze 2021 roku	Zmiana	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za III kwartał 2021 roku
Piotr Juszczak	Prezes Zarządu	709 649	+800	710 449
Małgorzata Koziół	Członek Zarządu	10 000		10 000
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	14 540		14 540
Mariusz Andrzejewski	Rada Nadzorcza	0		0
Wojciech Heydel	Rada Nadzorcza	0		0
Seweryn Kubicki	Rada Nadzorcza	0		0
Jacek Motyka	Rada Nadzorcza	75 600		75 600
Grzegorz Pilch	Rada Nadzorcza	25 000		25 000

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

Na dzień 30.09.2021 roku nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Spółki, których wartość stanowiłaby oddzielnie co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

W związku z niekorzystnym wyrokiem, Spółka wskazywała na toczącą się sprawę przeciwko kontrahentowi – Lüftungsanlagen- und Gebäudetechnik LAG GmbH (obecnie Calvias Gebäudetechnik GmbH) o zapłatę należności Oddziału Spółki w Niemczech (postępowanie wszczęte w dniu 14.12.2016 roku). Łączna kwota nieuregulowanej należności przez tego kontrahenta wynosi 3.391.447,62 euro i została w całości objęta w poprzednich okresach sprawozdawczych odpisem aktualizującym. W dniu 12.11.2020 roku Zarząd Spółki otrzymał informację, iż powództwo Spółki zostało przez sąd apelacyjny (Oberlandesgericht Frankfurt am Main) z siedzibą w Darmstadt oddalone. W zakresie powyższego wyroku Spółka złożyła do Federalnego Trybunału Sprawiedliwości w Karlsruhe zażalenie na niedopuszczenie rewizji, w celu umożliwienia jej przeprowadzenia przez Trybunał. W związku ze złożonym zażaleniem wyrok Sądu Apelacyjnego na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie jest prawomocny. Na dzień sporządzenia sprawozdania zażalenie nie zostało jeszcze rozpatrzone.

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

Spółka oraz jednostki od niej zależne nie zawierały z podmiotami powiązаныmi transakcji na warunkach innych niż rynkowe oraz w ramach ich zwykłej działalności.

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

W trzecim kwartale 2021 roku Spółka, ani jednostka od niej zależna nie udzielała poręczeń kredytu, pożyczki ani gwarancji o znaczącej wartości łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu.

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

W trzecim kwartale 2021 roku nie wystąpiły żadne inne zdarzenia poza już wymienionymi, istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta. Spółka zwraca jednakże uwagę, że przy kompleksowej ocenie sytuacji i możliwości realizacji zobowiązań należy wziąć pod uwagę ryzyko związane z epidemią COVID-19 i wpływ tej epidemii na działalność.

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

Od dnia 30.06.2021 roku poziom zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń oraz akredytyw zwiększył się o 5.622 tys. zł, do poziomu 45.759 tys. zł, natomiast poziom należności warunkowych zwiększył się w tym okresie o 563 tys. zł, do poziomu 28.684 tys. zł.

20. Informacje o rezerwach i odpisach aktualizujących

20.1. Rezerwy

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

Pozycje	30.09.2020	30.09.2021
Zmniejszenia (z tytułu)	7 820	6 320
- odroczonego podatku dochodowego	4 523	4 677
- pozostałe	3 297	1 643
Zwiększenia (z tytułu)	5 927	7 146
- odroczonego podatku dochodowego	4 192	6 311
- pozostałe	1 735	835

20.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

Pozycje	30.09.2020	30.09.2021
Rozwiązane	1 957	2 777

Zawiazane	1 909	1 512
-----------	-------	-------

20.3. Odpisy aktualizujące

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

Pozycje	30.09.2020	30.09.2021
Odwrócone	941	842
Dokonane	9 568	539

Największe pozycje składające się na odwrócone odpisy aktualizujące:

- korekta z tytułu oczekiwanych strat kredytowych – 281 tys. zł;
- ustanie przesłanek do utraty wartości – 268 tys. zł;
- rozwiązanie odpisów na należności – 42 tys. zł.

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

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

Pozycje	30.09.2021
Papiery wartościowe (mLeasing 0,3%-0,37%, PKO Hipoteczny 0,22%-0,25%, PKO Leasing 0,2%-0,25%) Zapadalność od 15.11.2021 roku do 04.04.2022 roku	82.426
Lokaty (lokaty DnB 0,15%) Zapadalność do 13.10.2021 roku	
Fundusze PKO obligacji skarbowych	

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

Pozycje	30.09.2021
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	3.907

22. Informacje na podstawie MSSF 16 Leasing

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

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

Pozycje	01.01.2021 - 30.09.2021
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	117
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	0
Urządzenia techniczne i maszyny	0
Środki transportu	890

Inne środki trwałe	0
Suma	1 007

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

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

Pozycje	30.09.2021
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	8 113
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	0
Urządzenia techniczne i maszyny	0
Środki transportu	1 423
Inne środki trwałe	0
Suma	9 536

22.1. Pozostałe kategorie kosztów związanych z leasingiem

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

Pozycje	30.09.2021
Koszt odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	270
Koszt związany z leasingami krótkoterminowymi ujmowanymi zgodnie z paragrafem 6. Koszt ten nie musi obejmować kosztu związanego z leasingami o okresie leasingu nie dłuższym niż jeden miesiąc	0
Koszt związany z leasingami aktywów o niskiej wartości ujmowanych zgodnie z paragrafem 6. Koszt ten nie obejmuje kosztu związanego z leasingiem krótkoterminowym aktywów o niskiej wartości, o których mowa w paragrafie 53 c)	0
Koszt związany ze zmiennymi opłatami leasingowymi nieujętymi w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu	0
Dochód uzyskany poprzez subleasing aktywów z tytułu prawa do użytkowania	0
Całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu leasingów	904
Zyski lub straty ze sprzedaży i leasingu zwrotnego	0

22.2. Ujawnienia dotyczące leasingu krótkoterminowego

Z uwagi na niewielką skalę i poziom istotności Spółka stosuje zwolnienie z zasad ogólnych rozpoznawania 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 maksymalnym 11 miesięcznym okresem wypowiedzenia, bez zastrzeżonych istotnych kar dla stron umowy, oraz umów dotyczących przedmiotów niskowartościowych.

22.3. Analiza terminów wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu

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

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

Pozycje	30.09.2021
do 1 miesiąca	0
od 1 miesiąca do 3 miesięcy	0
od 3 miesięcy do 1 roku	1 071
od 1 roku do 5 lat	890
powyżej 5 lat	6 384

22.4. Dodatkowe informacje jakościowe i ilościowe

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

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

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

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

W segmencie deweloperskim Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie dla kolejnego – Etapu VI Osiedla Podgaje, przy czym rozpoczęcie przenoszenia własności będzie miało miejsce dopiero w IV kwartale i tym samym wpływ sprzedaży tego etapu na wynik Spółki będzie w 2021 roku jeszcze niewielki.

W ramach przedsięwzięcia „Osiedle Podgaje” trwa nadto realizacja Etapu II (76 lokali mieszkalnych), którego sprzedaż będzie stanowić źródło przychodów w 2022 roku. Oferta Spółki w rejonie ul. Domagały spotkała się z zainteresowaniem nabywców między innymi z uwagi na przyjętą strategię sprzedaży opartą na gotowym produkcie. Spółka zbyła prawie wszystkie lokale mieszkalne z etapu IV i V inwestycji.

Dla inwestycji w tym segmencie istotne jest w obecnej sytuacji utrzymanie płynności działania organów administracji z uwagi na planowane uzyskanie kolejnych, niezbędnych decyzji administracyjnych dla inwestycji przy ul. Mierzeja Wiślana w Krakowie. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka uzyskała pozwolenie na budowę i realizuje pierwszy etap tej inwestycji obejmujący 138 lokali mieszkalnych. Przychód ze sprzedaży lokali w ramach przedmiotowego zadania będzie mógł być rozpoznawany najwcześniej począwszy od końca IV kwartału 2022 roku. Tym samym źródłem przychodów Spółki w segmencie deweloperskim w IV kwartale 2021 roku i pierwszych 3 kwartałach 2022 roku będą głównie etapy VI i II inwestycji Osiedle Podgaje, co do których Spółka skupi się na racjonalnym zarządzaniu sprzedażą i na uzyskaniu wyższej marży.

W związku z opisanymi powyżej okolicznościami Spółka ponownie zwraca uwagę na ograniczoną pulę lokali mieszkalnych możliwych do objęcia przeniesieniem własności w IV kwartale bieżącego roku oraz pierwszych trzech kwartałach 2022 roku, co będzie miało wpływ na wynik finansowy w tych okresach sprawozdawczych.

W segmencie budowlano-montażowym Spółka ocenia pozytywnie możliwość wykonania portfela zleceń w stopniu pozwalającym na osiągnięcie przychodów na poziomie zbliżonym do przychodów w 2020 roku. W przypadku dalszego wzrostu cen materiałów, w stosunku do szacowanego na etapie składania ofert, okoliczność ta będzie negatywnym czynnikiem wpływającym na wyniki w tym segmencie w kolejnych okresach sprzedażowych.

W segmencie zagranicznym, w ocenie Spółki istnieje możliwość utrudnień związanych z ograniczeniami dostępnymi kadr. Na chwilę obecną roboty montażowe prowadzone są bez utrudnień, a łańcuch dostaw pozostaje nieprzerwany.

W segmencie produkcji ciężkiej wpływ na ujemny wynik finansowy będą miały koszty związane z procesem likwidacji nierentownego zakładu produkcyjnego w Krakowie.

Spółka znajduje się w dobrej sytuacji finansowej. Stabilna pozycja finansowa, niskie zadłużenie, posiadanie otwartej linii kredytowej i poziom gotówki pozwalają uznać, że działalność Spółki jest bezpieczna z punktu widzenia perspektyw jej rozwoju.

Potencjalny wpływ na działalność Spółki w poszczególnych segmentach operacyjnych i perspektywy jej rozwoju może mieć w dalszym ciągu epidemia COVID-19. Na dzień sporządzenia sprawozdania, mając na uwadze postępujący proces szczepień i rosnącą liczbę ozdowieńców, Zarząd ocenia, że wpływ ten nie będzie istotny.