

Wprowadzenie

do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

za 2016 rok

1. Nazwa (firma) i siedziba, wskazanie właściwego sądu rejestrowego i numeru rejestru oraz podstawowy przedmiot działalności emitenta według PKD, wskazanie branży według klasyfikacji przyjętej przez dany rynek oraz podstawowe segmenty działalności grupy kapitałowej emitenta i opis jego roli w grupie.

1.1 Nazwa (firma) i siedziba

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

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

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

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

Podstawowy przedmiot działalności emitenta według PKD:

1. Budownictwo (sekcja F):
 - a) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków – PKD 41
 - b) roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej – PKD 42
 - c) roboty związane z budową dróg kołowych i szynowych – PKD 42.1
 - d) roboty związane z budową rurociągów, linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych – PKD 42.2
 - e) roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej – PKD 42.9
 - f) roboty budowlane specjalistyczne – PKD 43
 - g) rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę – PKD 43.1
 - h) wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych – PKD 43.2
 - i) wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych – PKD 43.3
 - j) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane – PKD 43.9
2. Działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne – PKD 71.1
3. Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania – PKD 74.10Z
4. Badania i analizy techniczne – PKD 71.2
5. Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości – PKD 68
6. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10Z
7. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – PKD 68.20Z
8. Działalność związana z obsługą nieruchomości wykonywana na zlecenie – PKD 68.3

9. Produkcja wyrobów z tworzyw sztucznych – PKD 22.2
10. Produkcja ceramicznych materiałów budowlanych – PKD 23.3
11. Produkcja wyrobów z betonu, cementu i gipsu – PKD 23.6
12. Produkcja metalowych wyrobów gotowych z wyłączeniem maszyn i urządzeń – PKD 25
13. Produkcja metalowych elementów konstrukcyjnych – PKD 25.1
14. Produkcja zbiorników, cystern i pojemników metalowych – PKD 25.2
15. Produkcja wytwornic pary z wyłączeniem kotłów do centralnego ogrzewania gorącą wodą – PKD 25.3
16. Kucie, prasowanie, wylączanie i walcowanie metali; metalurgia proszków – PKD 25.50Z
17. Obróbka metali i nakładanie powłok na metale; obróbka mechaniczna elementów metalowych – PKD 25.6
18. Produkcja pozostałych gotowych wyrobów metalowych – PKD 25.9
19. Produkcja przemysłowych urządzeń chłodniczych i wentylacyjnych – PKD 28.25Z
20. Naprawa, konserwacja i instalowanie maszyn i urządzeń – PKD 33
21. Instalowanie maszyn przemysłowych, sprzętu i wyposażenia – PKD 33.20Z
22. Handel hurtowy i detaliczny pojazdami samochodowymi, naprawa pojazdów samochodowych – PKD 45
23. Handel hurtowy z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi – PKD 46
24. Sprzedaż hurtowa maszyn, urządzeń i dodatkowego wyposażenia – PKD 46.6
25. Pozostała wyspecjalizowana sprzedaż hurtowa – PKD 46.7
26. Transport lądowy oraz transport rurociągowy – PKD 49
27. Transport drogowy towarów oraz działalność usługowa związana z przeprowadzkami – PKD 49.4
28. Magazynowanie i działalność usługowa wspomagająca transport – PKD 52
29. Zakwaterowanie – PKD 55
30. Działalność związana z wyżywieniem – PKD 56
31. Wynajem i dzierżawa pojazdów samochodowych z wyłączeniem motocykli – PKD 77.1
32. Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych – PKD 77.3
33. Działalność związana z zatrudnieniem – PKD 78
34. Działalność związana z administracyjną obsługą biur, włączając działalność wspomagającą – PKD 82.1.

1.3 Wskazanie branży według klasyfikacji przyjętej przez dany rynek

Podstawowymi segmentami działalności Grupy Kapitałowej są usługi budowlano-montażowe w zakresie instalacji przemysłowych i budowlanych, produkcja elementów instalacji i konstrukcji stalowych oraz projektowanie produkcji i montaż instalacji wentylacji i klimatyzacji.

Instal Kraków S.A. posiada w Grupie Kapitałowej pozycję jednostki dominującej.

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

Czas trwania Spółki zgodnie z § 6 Statutu jest nieograniczony.

Czas trwania jednostek z Grupy Kapitałowej Emitenta jest nieograniczony.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 01.01.2016 roku do 31.12.2016 roku, natomiast porównywalne skonsolidowane dane finansowe prezentowane w sprawozdaniu obejmują okres od 01.01.2015 roku do 31.12.2015 roku.

4. Informacje dotyczące składu osobowego zarządu oraz rady nadzorczej emitenta.

Skład osobowy Zarządu Spółki w 2016 roku nie uległ zmianie. Na dzień 31.12.2016 roku w jego skład wchodził:

Piotr Juszczak - Prezes Zarządu;
Rafał Markiewicz - Członek Zarządu;
Rafał Rajtar - Członek Zarządu;

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki w 2016 roku nie uległ zmianie. Na dzień 31.12.2016 roku w jej skład wchodził:

Jacek Motyka - Przewodniczący Rady Nadzorczej;
Andrzej Kowalski - V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej;
Piotr Wężyk - Sekretarz Rady Nadzorczej;
Dariusz Mańko - Członek Rady Nadzorczej;
Grzegorz Pilch - Członek Rady Nadzorczej;
Jan Szybiński - Członek Rady Nadzorczej.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe i porównywalne skonsolidowane dane finansowe zawierają dane łączne.

Na terenie Polski przedsiębiorstwo emitenta nie posiada wyodrębnionych terytorialnie i finansowo oddziałów, filii i zakładów, stanowiąc jednorodne przedsiębiorstwo.

Spółki z Grupy Kapitałowej emitenta podlegające konsolidacji na terenie Polski nie posiadają wyodrębnionych terytorialnie i finansowo oddziałów, filii i zakładów, stanowiąc jednorodne przedsiębiorstwo.

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

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

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

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

7. 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Instal Kraków S.A. oraz jednostki grupy kapitałowej. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenia kontynuowania działalności w najbliższych 12 miesiącach.

8. Graficzne przedstawienie struktury organizacyjnej grupy jednostek powiązanych emitenta oraz informacje dotyczące rodzaju powiązań w grupie.

Struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej emitenta, oraz informacje dotyczące powiązań w grupie prezentuje załącznik nr 1.

9. Wykaz jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej objętych konsolidacją lub wyceną metodą praw własności, ze wskazaniem ich nazw (firm) i siedzib, przedmiotów działalności, właściwych sądów lub innych organów prowadzących dla nich rejestry, udziału posiadanego przez emitenta w kapitale tych jednostek oraz udziału w całkowitej liczbie głosów oraz wykaz jednostek nieobjętych konsolidacją lub wyceną metodą praw własności, z uzasadnieniem odstąpienia od konsolidacji lub wyceny metodą praw własności oraz podaniem kwoty ich przychodów netto ze sprzedaży produktów i towarów i z operacji finansowych oraz wyniku finansowego i sumy bilansowej za ostatni rok obrotowy, a także wykaz udziału jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej w kapitałach innych podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej oraz informację o zmianie składu jednostek podlegających konsolidacji lub wycenie metodą praw własności w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym i porównywalnymi skonsolidowanymi danymi finansowymi, w tym podstawowe wielkości sprawozdań finansowych, nazwy i siedziby jednostek, które zaprzestano obejmować skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, oraz jednostek nieobjętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym w poprzednich okresach, ze wskazaniem, że jest to skonsolidowane sprawozdanie finansowe, sporządzone po tych zmianach.

9.1 Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej emitenta objęte konsolidacją:

a) Instal Kraków Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, ul. Konstantego Brandla 1.

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

Przedmiot działalności: Usługi budowlano-montażowe w zakresie instalacji przemysłowych i budowlanych, produkcja elementów instalacji i konstrukcji stalowych.

b) Frapol Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, ulica Mierzeja Wiślana 8, podmiot zależny.

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

Przedmiot działalności: Projektowanie produkcja i montaż instalacji wentylacji i klimatyzacji.

Udział emitenta w kapitale zakładowym: 78,89%

Udział emitenta w liczbie głosów: 78,89%

c) BTH Instalacje Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Konstantego Brandla 1, podmiot zależny.

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

Przedmiot działalności: Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne, produkcja wyrobów, obróbka mechaniczna, naprawa maszyn pozostała działalność komercyjna.

Udział emitenta w kapitale zakładowym: 50,00% (udział efektywny 89,45%).

Udział emitenta w liczbie głosów: 50,00% (udział efektywny 89,45%).

9.2 Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej emitenta nie objęte konsolidacją:

a) „Biprowumet” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Krowoderskich Zuchów.

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

Przedmiot działalności: Działalność w zakresie architektury, inżynierii, projektowania budowlanego i budownictwa.

Udział emitenta w kapitale zakładowym: 32,92%.

Udział emitenta w liczbie głosów: 32,92%.

Skrócone sprawozdanie finansowe jednostki stowarzyszonej „Biprowumet” Sp. z o.o. (dane w tys. zł).

Aktywa

(dane w tys. zł)

	31.12.2016	31.12.2015
A. AKTYWA TRWAŁE		
Wartości niematerialne		
Rzeczowe aktywa trwałe		
Należności długoterminowe		
B. AKTYWA OBROTOWE	740	824
Zapasy		
Należności i roszczenia	530	757
Inwestycje krótkoterminowe	210	67
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
SUMA AKTYWÓW	740	824

Pasywa

(dane w tys. zł)

	31.12.2016	31.12.2015
A. KAPITAŁ WŁASNY	610	518
Kapitał podstawowy	100	100
Kapitał zapasowy		
Kapitał z aktualizacji wyceny	11	11
Zysk (strata) z lat ubiegłych	360	282
Zysk (strata) netto	139	125
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	130	306
Rezerwy na zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Zobowiązania krótkoterminowe	130	306
Fundusze specjalne		
Rozliczenia międzyokresowe		
SUMA PASYWÓW	740	824

Rachunek zysków i strat

(dane w tys. zł)

	od do	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015
A. Przychody ze sprzedaży		2 107	2.070
B. Koszty działalności operacyjnej		1 931	1.910
C. Zysk (strata) ze sprzedaży		176	160
D. Pozostałe przychody operacyjne			0
E. Pozostałe koszty operacyjne			0
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej		176	160
G. Przychody finansowe			0
H. Koszty finansowe		4	5
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej		172	155
J. Zysk (strata) brutto		172	155
K. Podatek dochodowy		33	29
L. Zysk (strata) netto		139	126

Spółka nie została objęta konsolidacją z powodu nieistotnego wpływu na działalność i wynik finansowy Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. w 2016 roku.

- Udział wielkości sprzedaży Spółki w wielkości sprzedaży Grupy 0,59%

- Udział zysku netto Spółki w wielkości zysku netto Grupy 1,37%
- Udział sumy bilansowej Spółki w sumie bilansowej Grupy 0,21%

10. Wskazanie, że skonsolidowane 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 nocy objaśniającej.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za 2016 rok nie podlegały przekształceniu.

11. Wskazanie, czy w przedstawionym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub porównywalnych skonsolidowanych danych finansowych dokonano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach podmiotów uprawnionych do badania o skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych lub sprawozdaniach finansowych za lata, za które prezentowane są skonsolidowane sprawozdanie finansowe i porównywalne skonsolidowane dane finansowe.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz porównywalnych danych za rok poprzedni nie dokonano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach podmiotów uprawnionych do badania skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych za lata poprzednie.

12. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów, ustalenia wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego i skonsolidowanych danych porównywalnych, w tym obowiązujących przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego zasad sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz metod i zasad obejmowania jednostek powiązanych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

Zasady (polityka) rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego i danych porównywalnych.

12.1 Wstęp

Oświadczenie o zgodności z MSSF oraz format skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) oraz zgodnie z odpowiednimi MSSF przyjętymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (IFRIC).

Przy sporządzaniu skonsolidowanych sprawozdań finansowych za poprzednie okresy sprawozdawcze stosowano Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej.

Z dniem 1 stycznia 2005 roku nowelizacja polskiej Ustawy o Rachunkowości nałożyła na Grupę Instal Kraków S.A. obowiązek przygotowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF przyjętymi przez UE.

Zaprezentowane skonsolidowane dane finansowe na dzień 31.12.2016 roku, oraz za 2016 rok podlegały badaniu audytora. Skonsolidowane dane finansowe na dzień 31.12.2015 roku oraz za 2015 rok zawarte w niniejszym sprawozdaniu finansowym podlegały badaniu przez audytora.

W 2003 roku RMSR wydała MSSF 1 „Zastosowanie po raz pierwszy Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej” (MSSF 1). MSSF 1 wymaga, aby pierwsze sprawozdanie finansowe według MSSF było pierwszym rocznym sprawozdaniem finansowym, w którym jednostka zastosowała wszystkie standardy MSSF, wraz ze stwierdzeniem pełnej zgodności z wszystkimi standardami. Grupa Instal Kraków S.A. stosuje MSSF w sprawozdaniach finansowych

skonsolidowanych za okresy sprawozdawcze rozpoczynające się w roku 2005 z datą przejścia na MSSF ustaloną na dzień 1 stycznia 2004 roku.

W celu zapewnienia porównywalności dane porównywalne zostały przekształcone.

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga dokonania szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana według wartości godziwej przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Spółka oszacowała przyszłe stopy procentowe do określenia wysokości rezerw na odprawy emerytalne oraz kaucji.

Wysokość amortyzacji została przyjęta na podstawie przewidywanej ekonomicznej użyteczności środka trwałego

Wysokość zapasów ustalana jest na drodze oszacowania możliwej do uzyskania ceny ich sprzedaży

Rozrachunki wyceniane są w wartości nominalnej, a rozrachunki wyrażone w walucie obcej przeliczane są według kursu średniego NBP na dzień sporządzenia sprawozdania.

Spółka tworzy również rezerwy na naprawy gwarancyjne. Rezerwy na naprawy gwarancyjne są tworzone i aktualizowane kwartalnie w odniesieniu do wartości sprzedaży każdego zakończonego kontraktu w danym roku obrotowym.

Wartość godziwa środków trwałych została określona przez komisje powołane w spółce.

Walutą funkcjonalną stosowaną w niniejszym sprawozdaniu finansowym są dla działalności prowadzonej w kraju polskie złote, natomiast dla działalności prowadzonej w Oddziale w Niemczech Euro. Walutą prezentacji są polskie złote (PLN).

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w tysiącach polskich złotych. W przypadku konieczności zastosowania zaokrągleń zostały one wykonane według zasad ogólnych.

Rokiem obrotowym dla Spółek Grupy jest rok kalendarzowy, tj. od 1 stycznia do 31 grudnia.

Miejscem prowadzenia ksiąg rachunkowych spółek Grupy są siedziby ich Zarządów.

Rachunek zysków i strat sporządza się w postaci kalkulacyjnej.

Rachunek z przepływów środków pieniężnych sporządza się według metody pośredniej.

Ustala się wzór sprawozdań finansowych, składający się z:

- a) wprowadzenia;
- b) bilansu;
- c) rachunku zysków i strat;
- d) sprawozdania z całkowitych dochodów;
- e) zestawienia zmian w kapitale własnym;
- f) rachunek przepływów pieniężnych;
- g) dodatkowych informacji objaśniających.

12.2 Zasady wyceny i ewidencji aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego

12.2.1 Rzeczowe aktywa trwałe

Są to składniki majątku trwałego, takie których przewidywany okres zaangażowania w działalność jednostki jest dłuższy niż rok.

Środki trwałe są amortyzowane metodą liniową zgodnie z Zakładowym Planem Amortyzacji ustalonym corocznie według ekonomicznego okresu użytkowania z uwzględnieniem wartości rezydualnej środka trwałego. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu oddania środka trwałego do użytku środka trwałego, czyli w momencie uzyskania przez środek trwały zdolności do użytkowania. Przedmioty do 3.500 zł są odpisywane w koszty zużycia materiałów.

Wartością początkową przyjmowanych środków w poszczególnych grupach jest ich cena nabycia.

Stawki amortyzacji w poszczególnych grupach środków trwałych:

- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej 1% - 11,11%,
- urządzenia techniczne i maszyny 0,04% - 48%,
- środki transportu 0,03% - 33,33%,
- inne środki trwałe 0,01% - 33,33%.

Na dzień 1 stycznia 2004 roku ustalono wartość godziwą każdego środka trwałego będącego w posiadaniu Spółek Grupy. Wartość godziwa została określona przez komisje powołane w Spółkach.

Środki trwałe wyceniane są według kosztu historycznego. Wycena do wartości godziwej nastąpiła na dzień przejścia Spółki na MSSF (zgodnie z fakultatywnym wyłączeniem dopuszczonym przez MSSF 1).

Testy na utratę wartości wszystkich aktywów przeprowadza się nie rzadziej niż 1 raz w roku. Wartość odzyskiwana pozycji aktywów jest wartością godziwą pomniejszoną o koszty sprzedaży.

Użytkowane w Grupie Kapitałowej Instal Kraków S.A. aktywa trwałe mają charakter typowych aktywów, dla których istnieje aktywny rynek. W testach na utratę wartości emitent odnosi się więc do wartości rynkowej testowanych składników majątku.

Wartość godziwa jest ustalana w odniesieniu do wartości rynkowej aktualizowanego aktywów.

Dla ustalenia wartości rynkowej aktywów informacje uzyskuje się z ostatnio zawartych transakcji zakupu.

Ujawniony odpis z tytułu utraty wartości aktywów 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 odpisów z tytułu trwałej utraty wartości rozpoznaje się odpowiednio w pozostałych przychodach operacyjnych.

12.2.2 Wartości niematerialne to:

- a) licencje programów komputerowych;
- b) prawa do patentów, licencji itp.;
- c) prawa autorskie;
- d) prawo wieczystego użytkowania gruntów.

Okres amortyzacji wartości niematerialnych ustalony został zgodnie z planowanym okresem ekonomicznej użyteczności składnika majątku w działalności Spółki.

Licencje programów komputerowych amortyzowane są przez 2 lata.

Prawa do patentów, licencji i prawa autorskie amortyzowane są przez 5 lat.

Na dzień 1 stycznia 2004 roku ustalono wartość godziwą każdego środka będącego w posiadaniu Spółek Grupy. Wartość godziwa została określona przez komisje powołane w Spółkach. Przy wycenie wartości godziwej nieruchomości nie korzystano z wyceny rzeczoznawcy.

Wartości niematerialne wyceniane są według kosztu historycznego. Wycena do wartości godziwej nastąpiła na dzień przejścia Spółki na MSSF (zgodnie z fakultatywnym wyłączeniem dopuszczonym przez MSSF 1).

12.2.3 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wykazywane są w ich wartości godziwej ustalonej corocznie. Wartość godziwa ustalana jest w oparciu o aktualne, rynkowe ceny podobnych nieruchomości o zbliżonej lokalizacji oraz kondycji przez rzeczoznawcę majątkowego. Wszelkie zyski lub straty będące wynikiem zmiany wartości godziwej rozpoznawane są w rachunku zysków i strat. Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczone są grunty których ostateczne przeznaczenie nie jest zdecydowane, a utrzymywane są ze względu na przewidywany wzrost wartości oraz lokale użytkowe wraz z przypisanymi do nich gruntami.

12.2.4 Inwestycje długoterminowe

Inwestycje długoterminowe to:

- a) Wartości niematerialne;
- b) Długoterminowe aktywa finansowe.

Do długoterminowych aktywów finansowych zaliczamy:

- udziały i akcje objęte w innych firmach;
- długoterminowe papiery wartościowe;
- udzielone pożyczki długoterminowe.

Wartość udziałów i akcji jednostek Grupy Kapitałowej w dniu kończącym rok obrotowy wycenia się według cen nabycia pomniejszonych o odpisy spowodowane trwałą utratą ich wartości, za które uważa się w szczególności:

- ponoszenie strat przez jednostkę gospodarczą, której udziałowcem (akcjonariuszem) jest jednostka posiadająca udział;
- trwałą utratą wartości udziałów (akcji) spowodowaną utrzymywaniem się przez dłuższy czas niższego kursu od ceny nabycia akcji na giełdzie.

Akcje notowane na giełdzie wycenia się według kursu, który przypada na dzień bilansowy.

Odpisy spowodowane trwałą utratą wartości udziałów (akcji) zakwalifikowanych do kategorii dostępnych do sprzedaży zalicza się do kosztów finansowych, a odwrócone odpisy aktualizujące do przychodów finansowych. Wartość przeszacowania tych inwestycji powyżej ich ceny nabycia ujmuje się w kapitale z aktualizacji wyceny.

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 wyceniane są według skorygowanej ceny nabycia (wg ceny ich nabycia nie wyższej od ceny ich sprzedaży netto), natomiast na dzień bilansowy w wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych. Wyliczenie odsetek od tych papierów następuje metodą dyskonta.

12.2.5 Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe to aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Aktywa te są rozpoznawalne jedynie wtedy, gdy jest prawdopodobne że dostępne będą przyszłe dochody podatkowe, względem których można będzie zrealizować dany składnik aktywów. Aktywa z tytułu podatku odroczonego podlegają redukcji, jeżeli można stwierdzić, iż nie jest prawdopodobne, że reprezentowana przez nie korzyść ekonomiczna zostanie zrealizowana.

12.2.6 Należności krótkoterminowe

Należnościami krótkoterminowymi powyżej 12 m-cy są kaucje, których termin wymagalności wynosi ponad 1 rok. Kaucje wyceniane są w wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych. Stopą przyjętą do dyskonta kaucji jest stopa rynkowa obligacji skarbowych.

12.2.7 Aktywa obrotowe

a) Zapasy

Zapasy są wyceniane według ich ceny nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszone o odpisy aktualizujące wartość tych składników majątku. Wysokość tych odpisów jest ustalana indywidualnie dla każdego ze składników zapasów w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Wyroby gotowe wycenia się według rzeczywistego technicznego kosztu wytworzenia. Tworzony jest odpis aktualizujący wartość wyrobów gotowych do wysokości ceny sprzedaży netto w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

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

b) Należności

Wyceniane są według wartości godziwej. W ciągu roku obrotowego wyrażone w złotych polskich należności ujmuje się według wartości nominalnej z dnia ich powstania. Na dzień bilansowy wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty. W ciągu roku obrotowego należności wyrażone w walutach obcych wycenia się w wartości nominalnej przeliczonej po obowiązującym na dzień przeprowadzenia operacji średnim kursie NBP dla danej waluty. Różnice z wyceny należności wynikające z porównania średniego kursu NBP dla danej waluty i faktycznie uzyskanymi środkami powiększają koszty lub przychody finansowe. Na dzień bilansowy dokonuje się przeliczenia stanu rozrachunków w walucie obcej według średniego kursu NBP. Należności zostają pomniejszone o dokonane odpisy aktualizujące.

Odpisy takie tworzy się na dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości, w przypadku ogłoszenia postępowania układowego oraz skierowania sprawy do komornika, jak również na należności przeterminowane ponad 6 miesięcy w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

c) Inwestycje krótkoterminowe

d) Papiery wartościowe

Papiery wartościowe wyceniane są w skorygowanej cenie nabycia (wg ceny ich nabycia nie wyższej od ceny ich sprzedaży netto). Papiery wartościowe o terminie zapadalności do 3 miesięcy ujmowane w ciągu roku obrotowego w cenie ich nabycia, natomiast na dzień bilansowy w wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych. Wyliczenie odsetek od tych papierów następuje metodą dyskonta.

Instrumenty pochodne (np. forwardy, opcje) wyceniane są w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat. Spółka nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z paragrafem 88 MSR 39 ze względu na nie spełnianie wszystkich podpunktów tego paragrafu.

e) Środki pieniężne

Służą do odzwierciedlenia operacji pieniężnych i stanu gotówki w kasie, stanów i obrotów środkami pieniężnymi na rachunkach bankowych, z tytułu lokat oraz kredytów bankowych.

Wycena prowadzona jest w następujący sposób:

- 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 wg kursu zakupu lub sprzedaży, ustalonego przez bank, z którego usług korzystają Spółki Grupy. Wartość waluty na koniec roku obrotowego wycenia się według kursu średniego NBP na ostatni dzień roku, różnice kursowe zalicza się do działalności finansowej rachunku zysków i strat okresu, w którym zostały rozpoznane.

f) Inwestycje w jednostce stowarzyszonej.

Jednostka stowarzyszona jest to jednostka gospodarcza, na którą jednostka wywiera znaczący wpływ, i która nie jest ani jednostką zależną, ani wspólnym przedsięwzięciem. Jednostkę stowarzyszoną wycenia się wg metody praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

g) Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności

Aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami i ustalonym terminie wymagalności względem których jednostka ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać je do upływu terminu wymagalności, klasyfikowane są jako inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności. Inwestycje, które jednostka zamierza utrzymywać przez czas nieokreślony nie są zaliczane do tej kategorii. Inne inwestycje długoterminowe takie jak obligacje, które jednostka zamierza utrzymywać do terminu wymagalności są wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Zamortyzowany koszt to kwota, w jakiej składnik aktywów finansowych wycenia się w momencie początkowego ujęcia, pomniejszona o spłaty kapitału oraz powiększona lub pomniejszona o ustaloną z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej skumulowaną amortyzację wszelkich różnic pomiędzy wartością początkową a wartością w terminie wymagalności. Zamortyzowany koszt obejmuje wszelkie płacone i otrzymywane przez strony umowy prowizje i odsetki stanowiące integralną część efektywnej stopy procentowej, koszty transakcji oraz wszelkie inne premie lub dyskonta, lub straty na inwestycjach ujmowanych według zamortyzowanego kosztu ujmowane są w rachunku zysków i strat w momencie usunięcia (wyłączenia) inwestycji z bilansu lub w razie stwierdzenia utraty jej wartości, jak też w wyniku amortyzacji.

h) Pożyczki i należności

Pożyczki i należności są aktywami nie będącymi instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku. Takie aktywa są ujmowane według zamortyzowanego kosztu ustalonego z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków lub strat w momencie usunięcia (wyłączenia) pożyczki i/lub należności z bilansu lub po stwierdzeniu utraty ich wartości.

i) Instrumenty pochodne i wbudowane instrumenty pochodne

Ze specyfiki realizowanych kontraktów budowlanych wynika, że instrumentem wbudowanym jest kontrakt terminowy forward. Dla zawieranych kontraktów Grupa przyjmuje kurs z dnia podpisania umowy. Po wyodrębnieniu wbudowanego instrumentu pochodnego Grupa samodzielnie go wycenia korzystając z dostępnych danych bankowych. Zakupione i wystawione instrumenty pochodne Grupa wycenia przyjmując kwartalne wyceny banków z którymi są te transakcje są zawarte i odnosząc skutki w całości przez rachunek zysków i strat.

12.2.8 Produkcja nie zakończona

Produkcja nie zakończona (rozliczenie kontraktów zgodnie z MSR 11) jest wyceniana:

- a) dla umów o wartości powyżej 1% wartości kapitału własnego i posiadających budżet za poprzedni rok obrotowy – metodą stopnia zaawansowania;
- b) dla umów o wartości poniżej 1% kapitału własnego i nie posiadających budżetu – według wartości kosztorysowej.

Dla produkcji o charakterze budowlano – montażowym, której wartość umowy wynosi powyżej 1% kapitału własnego spółki wartość produkcji niezakończonych oblicza się metodą udziału kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego w planowanych kosztach wykonania umowy. Przy tej metodzie przychodem z wykonania robót budowlanych w toku jest taka część całkowitej ceny umowy, która odpowiada relacji poniesionych rzeczywistych kosztów wykonania robót do przewidzianych w preliminarzu kosztów wykonania umowy.

Realizowane przez Spółkę umowy o usługi budowlane rozlicza się metodą zaawansowania liczoną udziałem kosztów poniesionych w ogóle kosztów planowanych.

Produkcja w toku oraz produkcja zakończona związana z produkcją deweloperską wyceniana jest wg rzeczywistego kosztu wytworzenia.

12.2.9 Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

W ciągu roku obrotowego zobowiązania wyrażone w złotych polskich ujmuje się w księgach rachunkowych według wartości nominalnej z dnia ich powstania. Na dzień bilansowy zobowiązania wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty. W ciągu roku obrotowego zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się w wartości nominalnej, przeliczonej po obowiązującym na dzień przeprowadzenia operacji średnim kursie NBP dla danej waluty na złote polskie. Różnice z wyceny zobowiązań wynikające z porównania średniego kursu NBP dla danej waluty i faktycznie wydatkowanymi środkami pieniężnymi na spłatę zobowiązań powiększają koszty lub przychody finansowe. Na dzień bilansowy dokonuje się przeliczenia zobowiązań w walucie obcej według średniego kursu NBP.

Kredyty bankowe ujmuje się w księgach rachunkowych w kwotach wymagających zapłaty, tj. łącznie z naliczonymi odsetkami na dzień bilansowy. Kredyty bankowe w walutach obcych ustala się po obowiązującym na dzień przeprowadzenia operacji kursie sprzedaży banku, a na koniec roku po średnim kursie NBP.

Kredyt inwestycyjny wyceniany jest w skorygowanej cenie nabycia.

Różnice kursowe od niespłaconych na dzień bilansowy kredytów bankowych w walutach obcych zalicza się do przychodów lub kosztów finansowych.

Wysokość rezerw jest weryfikowana na dzień bilansowy w celu skorygowania do wysokości szacunków zgodnie ze stanem wiedzy na ten dzień.

Kaucje na zobowiązania dyskontuje się do wartości bieżącej, jeżeli termin wymagalności zapłaty wynosi ponad 1 rok według stopy rynkowej dla obligacji skarbowych o odpowiednim maturity.

Rezerwy na naprawy gwarancyjne są tworzone w ten sposób, że od wartości sprzedaży każdego zakończonego kontraktu w danym roku obrotowym wylicza się kwotę bazową, uwzględniając dyskonto czasowe i mnożnik ryzyka, co w efekcie daje wartość tworzonej rezerwy. W przypadku rezerw których wartość wyliczona znajduje się w przedziale (0,01 – 500 zł) przyjmuje się 500 zł, w przedziale (500,01 – 1.000 zł) przyjmuje się 1.000 zł, a w pozostałych przypadkach przyjmuje się rzeczywistą wartość wyliczonej rezerwy. Jeżeli według oceny lub wiedzy Zarządu wyliczona rezerwa jest nieadekwatna do prawdopodobieństwa wystąpienia konieczności naprawy gwarancyjnej to dokonuje się jej korekty eksperckiej w górę.

Rezerwa na odprawy emerytalne obliczana jest zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 19 który mówi, że koszty świadczeń pracowniczych należy ujmować w okresie, w którym świadczenia te zostały wypracowane przez pracownika, a nie w okresie, w którym są one

uiszczane lub podlegają zapłacie. Zgodnie z powyższym wysokość rezerwy liczona jest w następujący sposób:

Rezerwa Rez liczona jest jako średnia miesięczna pensja Śr (liczona z 3 ostatnich miesięcy jak ekwiwalent za urlop wypoczynkowy) * mnożnik waloryzacyjny Mn * obecny staż pracy Sto /staż pracy w wieku emerytalnym Ste.

$$\text{Rez} = \text{Śr} * \text{Mn} * \frac{\text{Sto}}{\text{Ste}}$$

Mnożnik waloryzacyjny jest to stosunek wielkości współczynnika waloryzacji w roku uzyskania prawa do odprawy emerytalnej do wielkości współczynnika możliwej do uzyskania stopy zwrotu z lokat do roku uzyskania prawa do odprawy emerytalnej.

Współczynnik waloryzacji obliczany jest jako iloczyn założonego w kolejnych latach wzrostu zarobków pracownika, aż do roku uzyskania prawa do odprawy emerytalnej.

Pensja pracownika będzie rosła w tempie inflacji + 1 punkt procentowy. Rezerwa jest tworzona tylko na pracowników zatrudnionych na czas nieokreślony. Odprawa emerytalna przysługuje po osiągnięciu wieku emerytalnego

12.2.10 Podatek dochodowy

Kalkulacja podatku dochodowego jest oparta na zysku danego okresu i uwzględnia podatek odroczony. Podatek odroczony jest ustalony w oparciu o różnicę pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową aktywów i pasywów. Według tej metody spodziewane efekty podatkowe różnic przejściowych są ustalane na podstawie uchwalonych stawek podatkowych i wykazywane jako rezerwy na podatek odroczony lub aktywa reprezentujące przyszłe zmniejszenia podatku dochodowego. Różnice przejściowe są zdefiniowane jako różnice pomiędzy podatkową i bilansową wyceną aktywów i pasywów.

Przy kalkulacji podatku odroczonego uwzględnia się również straty podatkowe z lat poprzednich, które zgodnie z przepisami podatkowymi mogą obniżyć zysk do opodatkowania.

12.2.11 Dane dotyczące Oddziału w Niemczech

Aktywa i pasywa bilansu Oddziału w Niemczech przelicza się według średniego kursu EURO w NBP na dzień bilansowy.

Przychody ze sprzedaży produktów z Oddziału w Niemczech oraz koszty wycenia się według średniej arytmetycznej średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem rocznym. Korzyści uzyskane dzięki przeliczeniu kosztów oddziału zagranicznego kursem transakcyjnym przewyższają bowiem koszty ich pozyskania.

Różnice kursowe powstałe przy przeliczeniu zysku netto ujmuje się w pozycji różnice kursowe z przeliczenia.

Kapitał zapasowy Oddziału w Niemczech został przyjęty jako stan na 31.12.2002 rok i wyniósł 576.356,99 EURO. Kapitał był podwyższany o zysk wypracowany przez O/N. W 2007 roku o 166.221,63 Euro, w 2008 roku o 145.219,33 Euro, w 2010 roku o 148.267,57 Euro, a w 2011 roku o 519.117,47 Euro. Na dzień 31.12.2016 roku Kapitał zapasowy Oddziału w Niemczech wyniósł 1.555.182,99 Euro.

Powstałe różnice kursowe z przeliczenia tego kapitału ujmuje się w pozycji różnice kursowe z przeliczenia.

13. Wskazanie, zgodnie z załącznikiem nr 2 do rozporządzenia o prospekcie, średnich kursów wymiany złotego, w okresach objętych sprawozdaniem finansowym i porównywalnymi danymi finansowymi, w stosunku do Euro, ustalanych przez

Narodowy Bank Polski, w szczególności kursu obowiązującego na ostatni dzień każdego okresu, kursu średniego w okresie, obliczonego jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, a w uzasadnionych przypadkach - obliczonego jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień danego okresu i ostatni dzień okresu go poprzedzającego, najwyższego i najniższego kursu obowiązującego w każdym okresie.

Kurs Euro na ostatni dzień każdego okresu, średni kurs w okresie, oraz najniższy i najwyższy kurs obowiązujący w każdym z okresów objętych sprawozdaniem finansowym.

Okres	Kurs na koniec okresu	Kurs średni w okresie	Kurs najwyższy	Kurs najniższy
01.01.2016 - 31.12.2016	4,4240	4,3757	4,5035	4,2355
01.01.2015 - 31.12.2015	4,2615	4,1848	4,3580	3,9822

14. Wskazanie co najmniej podstawowych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej, rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych, ze sprawozdania finansowego i porównywalnych danych finansowych, przeliczonych na Euro, ze wskazaniem zasad przyjętych przy tym przeliczeniu.

Wybrane dane finansowe	tys. zł		tys. euro	
	2016 rok	2015 rok	2016 rok	2015 rok
Przychody netto ze sprzedaży	357 853	491 084	81 782	117 349
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	13 927	11 083	3 183	2 648
Zysk (strata) brutto	13 832	11 034	3 161	2 637
Zysk (strata) netto	9 472	8 403	2 165	2 008
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-37 408	17 046	-8 549	4 073
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-9 373	-1 011	-2 142	-242
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	7 079	-12 305	1 618	-2 940
Przepływy pieniężne netto, razem	-39 702	-3 732	-9 073	-891

Wybrane dane finansowe	tys. zł		tys. euro	
	2016 rok	2015 rok	2016 rok	2015 rok
Aktywa, razem	359 433	329 307	81 246	77 275
Zobowiązania długoterminowe	16 178	11 700	3 657	2 746

Zobowiązania krótkoterminowe	124 186	106 381	28 071	24 963
Kapitał własny	219 069	211 225	49 518	49 566
Kapitał zakładowy	7 285	7 285	1 647	1 709
Liczba akcji (szt.)	7 285 500	7 285 500	7 285 500	7 285 500

Wybrane dane finansowe do skonsolidowanego sprawozdania za 2016 roku przeliczono w następujący sposób:

- a) przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej kursów średnich ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za 2016 roku średni kurs wyniósł 4,3757 PLN,
- b) aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 31.12.2016 roku, który wynosił 4,4240 PLN.

Wybrane dane finansowe za 2015 rok przeliczono w następujący sposób:

- a) przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej kursów średnich ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za 2015 roku średni kurs wyniósł 4,1848 PLN,
- b) aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 31.12.2015 roku, który wynosił 4,2615 PLN.