

## 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 2021 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 31.03.2022 roku, za I kwartał 2022 roku oraz porównywalne dane finansowe na dzień 31.03.2021 roku i za I kwartał 2021 roku nie podlegały przeglądowi biegłego rewidenta. Porównywalne dane finansowe na dzień 31.12.2021 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 2021 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 2022 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 kwartału 2022 roku średni kurs wyniósł 4,6472 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 31.03.2022 roku, który wynosił 4,6525 EUR/PLN.

Wybrane dane finansowe za 2021 roku przeliczono w następujący sposób:

- przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za I kwartał 2021 roku średni kurs wyniósł 4,5721 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 31.03.2021 roku, który wynosił 4,6603 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania na koniec 2021 roku przeliczono na Euro według kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 31.12.2021 roku, który wynosił 4,5994 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**

W dniu 13.05.2022 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie rekomendacji dla Walnego Zgromadzenia Spółki podziału zysku Spółki za 2021 rok wynoszącego 24.459.043,89 zł, w następujący sposób:

- 1) Kwota 7.285.500 zł zostaje przeznaczona do wypłaty Akcjonariuszom tytułem dywidendy, której wysokość ustalona zostaje na 1 zł/akcję;
- 2) Kwota 17.173.543,89 zł zostaje wyłączona od podziału między Akcjonariuszy i przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.

Zarząd zaproponował ustalenie dnia prawa do dywidendy na 8 lipca 2022 roku, a dzień wypłaty dywidendy na 20 lipca 2022 roku.

#### **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 kwartału 2022 roku Spółka zawarła łącznie 17 umów przedwstępnych (po uwzględnieniu łącznej liczby umów rozwiązanych) oraz 18 umów przenoszących własność lokali mieszkalnych. Poziom przychodów w segmencie deweloperskim w I kwartale 2022 roku uwzględnia zawarcie wskazanych powyżej 18 umów przenoszących własność (przekazanych lokali).

Zestawienie ilości umów deweloperskich, przedwstępnych i przenoszących własność lokali mieszkalnych według stanu na dzień 31.03.2022 roku:

Tabela 1. Umowy deweloperskie, przedwstępne (po uwzględnieniu liczby umów rozwiązanych) oraz umowy przenoszące własność w I kwartale 2022 roku

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne	Umowy deweloperskie	Umowy przenoszące własność
Osiedle Podgaje Etap I	0	0	0
Osiedle Podgaje Etap III	0	0	0
Osiedle Podgaje Etap IV	1	0	1
Osiedle Podgaje Etap V	1	0	2
Osiedle Podgaje Etap VI	14	0	15
Osiedle Podgaje Etap II	1	0	0
<b>Suma</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>18</b>

Tabela 2. Umowy deweloperskie, przedwstępne (po uwzględnieniu liczby umów rozwiązanych) oraz umowy przenoszące własność w I kwartale 2021 roku

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne	Umowy deweloperskie	Umowy przenoszące własność
Podgaje Etap I	3	0	4
Podgaje Etap III	6	0	7
Podgaje Etap IV	39	0	67
Podgaje Etap V	63	0	0
<b>Suma</b>	<b>111</b>	<b>0</b>	<b>78</b>

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

Na osiągnięty w I kwartale 2022 roku wynik finansowy znaczący wpływ w segmencie deweloperskim miały okoliczności wskazywane przez Spółkę w poprzednich raportach okresowych, w tym w raporcie rocznym za 2021 r. w części dotyczącej perspektyw kolejnych kwartałów (pkt 15 Sprawozdania Zarządu z działalności). W I kwartale bieżącego roku Spółka dysponowała ograniczoną pulą lokali mieszkalnych możliwych do objęcia przeniesieniem

własności. Oferta Spółki w rejonie ul. Domagały spotkała się z zainteresowaniem nabywców między innymi z uwagi na przyjętą strategię sprzedaży opartą na gotowym produkcie. W poprzednich okresach sprawozdawczych Spółka zbyła prawie wszystkie lokale mieszkalne z etapu IV i V inwestycji. Tym samym źródłem przychodów Spółki w segmencie deweloperskim w I kwartale 2022 roku był niemal wyłącznie etap VI inwestycji Osiedle Podgaje, co do którego Spółka skupiła się na racjonalnym zarządzaniu sprzedażą i na uzyskaniu wyższej marży. Etap II wyżej wymienionej inwestycji został oddany do użytkowania dopiero w drugiej połowie I kwartału 2022 roku i będzie generował wynik w kolejnych kwartałach, natomiast etap I osiedla „Mierzeja Wiślana”, obejmujący 138 lokali mieszkalnych jest w trakcie realizacji i przychód z ich sprzedaży będzie mógł być rozpoznawany najwcześniej począwszy od końca IV kwartału 2022 roku.

Jednocześnie, bardzo istotnym czynnikiem w tym segmencie było spowolnienie koniunktury na rynku nieruchomości, w tym osłabienie popytu w odniesieniu do oferty Spółki, spowodowane znaczącymi podwyżkami stóp procentowych oraz skutkami stanowiska KNF, obejmującego wytyczne dla banków w zakresie silnego zaostrzenia wymogów udzielania kredytów, a także szybko postępującą inflacją wpływającą na bieżące koszty życia konsumentów.

Dodatkowym, niesprzyjającym czynnikiem, było rozpoczęcie inwazji Federacji Rosyjskiej na Ukrainę i w konsekwencji odłożenie w czasie, przez część potencjalnych nabywców, decyzji o zakupie mieszkania.

W segmencie budowlano-montażowym sytuacja na budowach była stabilna. Wyniki w tym segmencie po I kwartale 2022 roku na największych realizowanych kontraktach wynikają z przyjętych harmonogramów realizacji i rozliczeń, przy czym odczuwalny był wzrost cen surowców, materiałów i usług oraz ograniczenia w dostępie do nich, osłabienie kursu PLN. Na wyniki w tym segmencie wpływ miał również wzrost poziomu rezerw gwarancyjnych.

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

W I kwartale 2022 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 2022.

## 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 3. 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 Juszczak	710 449	9,75%	3 507 049	30,06%

JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o.	1 206 116	16,56%	1 206 116	10,34%
Esaliens	1 163 677	15,97%	1 163 677	9,97%
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 4. Akcje w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za 2021 rok	Zmiana	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za I kwartał 2022 roku
Piotr Juszczak	Prezes Zarządu	710 449		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 31.03.2022 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. W dniu 16.10.2020 roku Zarząd podjął uchwałę o utworzeniu, ze skutkiem na dzień 30.09.2020 roku, odpisu aktualizującego należności od wyżej wymienionego kontrahenta do pełnej ich wysokości, to jest zwiększeniu odpisu o kwotę 1.796.141,08 Eur, do kwoty 3.391.447,62 Eur. W dniu 12.11.2020 roku Zarząd Spółki otrzymał informację, iż powództwo Spółki zostało przez sąd apelacyjny (Oberlandesgericht Frankfurt am Main) z siedzibą w Darmstadt oddalone. W zakresie powyższego wyroku Spółka złożyła do Federalnego Trybunału Sprawiedliwości w Karlsruhe zażalenie na niedopuszczenie rewizji, w celu umożliwienia jej przeprowadzenia przez Trybunał. Trybunał nie rozpatrzył jeszcze sprawy w związku ze złożonym zażaleniem wyrok Sądu Apelacyjnego i na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wyrok nie jest prawomocny.

**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 pierwszym kwartale 2022 roku Spółka, ani jednostka od niej zależna nie udzielała poręczeń kredytu, pożyczki ani gwarancji o znaczącej wartości łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu.

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

W pierwszym kwartale 2022 roku nie wystąpiły żadne inne zdarzenia poza już wymienionymi, istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta.

**19. warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego dnia bilansowego**

Od dnia 31.12.2021 roku poziom zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń oraz akredytyw zwiększył się o 16.664 tys. zł, do poziomu 66.627 tys. zł, natomiast poziom należności warunkowych zwiększył się w tym okresie o 759 tys. zł, do poziomu 34.920 tys. zł.

**20. Informacje o rezerwach i odpisach aktualizujących**

**20.1. Rezerwy**

Tabela 5. Zmiana stanu rezerw (dane w tys. zł)

Pozycje	31.03.2021	31.03.2022
Zmniejszenia (z tytułu):	2 327	2 129

- odroczonego podatku dochodowego	1 587	1 464
- pozostałe	740	665
Zwiększenia (z tytułu):	1 808	2 248
- odroczonego podatku dochodowego	1 604	1 449
- pozostałe	204	799

## 20.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tabela 6. Zmiana stanu aktywów tytułu odroczonego podatku dochodowego (dane w tys. zł)

Pozycje	31.03.2021	31.03.2022
Rozwiązane	706	664
Zawiązane	511	619

## 20.3. Odpisy aktualizujące

Tabela 7. Wartość odpisów aktualizujących (dane w tys. zł)

Pozycje	31.03.2021	31.03.2022
Odwrócone	592	57
Dokonane	161	190

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

Tabela 8. Krótkoterminowe aktywa finansowe (dane w tys. zł)

Pozycje	31.03.2022
Papiery wartościowe (mLeasing 1,85 - 3,15%, PKO Hipoteczny 0,25%-2,6%, PKO Leasing 2,4%) Zapadalność od 04.04.2022 roku do 13.06.2022 roku	56 061
Fundusze PKO obligacji skarbowych	

Tabela 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (dane w tys. zł)

Pozycje	31.03.2022
Lokaty (lokaty PKO BP 1,5 – 2,6%) Zapadalność do 01.04.2022 roku do 08.04.2022 roku	30 333
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	

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

Pozycje	01.01.2022 - 31.03.2022
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	26
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	33
Urządzenia techniczne i maszyny	0
Środki transportu	278
Inne środki trwałe	0
Suma	337

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

Tabela 11. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania na podstawie MSSF 16 Leasing (dane w tys. zł)

Pozycje	31.03.2022
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	6 873
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	567
Urządzenia techniczne i maszyny	0
Środki transportu	1 064
Inne środki trwałe	0
Suma	8 504

**22.1. Pozostałe kategorie kosztów związanych z leasingiem**

Tabela 12. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania na podstawie MSSF 16 Leasing (dane w tys. zł)

Pozycje	31.03.2022
Koszt odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	61
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 nieujętych 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	0
Zyski lub straty ze sprzedaży i leasingu zwrotnego	317

## 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 13. Rozbicie na przedziały czasowe terminów wymagalności zobowiązań leasingowych (dane w tys. zł)

Pozycje	31.03.2022
do 1 miesiąca	3
od 1 miesiąca do 3 miesięcy	28
od 3 miesięcy do 1 roku	932
od 1 roku do 5 lat	1 155
powyżej 5 lat	5 509

## 22.4. Dodatkowe informacje jakościowe i ilościowe

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

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

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

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

Ograniczona pula lokali mieszkalnych możliwych do objęcia przeniesieniem własności w kolejnych dwóch kwartałach 2022 roku będzie miała wpływ na wynik finansowy w tych okresach sprawozdawczych w segmencie deweloperskim. W kwietniu 2022 roku rozpoczęty został proces sprzedaży (umowy deweloperskie) w ramach I etapu (138 lokali mieszkalnych) inwestycji przy ul. Mierzeja Wiślana w Krakowie, która to sprzedaż będzie ważnym czynnikiem wpływającym na wyniki działalności deweloperskiej w IV kwartale 2022 roku, kiedy to planowane jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie i rozpoczęcie przenoszenia własności mieszkań na nabywców. Na wyniki

segmentu będą wpływać również wyniki sprzedaży ostatnich etapów przy ul. Domagały w Krakowie (etap VI i II). Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Spółka uzyskała pozwolenie na budowę pozostałych etapów przy ul. Mierzeja Wiślana, obejmujących 685 lokali mieszkalnych, z czego kolejny przewidziany do realizacji obejmuje 278 mieszkań, niemniej jednak będą one stanowiły źródło przychodów w kolejnych latach obrotowych.

W ocenie Spółki nadal istotnym czynnikiem wpływającym na wyniki sprzedaży będzie przewidywane, dalsze spowolnienie koniunktury na rynku nieruchomości, spowodowane dotychczasowymi i zapowiadanyymi kolejnymi podwyżkami stóp procentowych oraz istotnym zaostrzeniem przez banki wymogów udzielania kredytów mieszkaniowych w związku z zaleceniami KNF w tym zakresie, przy jednoczesnym wzroście cen surowców, materiałów i usług skutkującym zwiększeniem kosztów budowy i w konsekwencji koniecznością oferowania lokali mieszkalnych po wyższych cenach, a także szybko postępującej inflacji wpływającej na bieżące koszty życia konsumentów. Dodatkowym czynnikiem może być niepewność związana z wojną w Ukrainie, dalszym jej rozwojem, czasem trwania oraz skutkami gospodarczymi.

W segmencie budowlano-montażowym Spółka ocenia pozytywnie możliwość wykonania portfela zleceń w stopniu pozwalającym na osiągnięcie przychodów na poziomie wyższym do przychodów w 2021 roku. Wysoka inflacja, generująca wzrost cen materiałów stanowić będzie okoliczność negatywną wpływającą na wyniki w tym segmencie w kolejnych okresach sprzedażowych, podobnie jak osłabienie kursu PLN, niemniej jednak Spółka konstruując swoje oferty i zawierając umowy z podwykonawcami zmniejsza to ryzyko.

W segmencie zagranicznym ważnym czynnikiem wpływającym na wyniki będą pojawiające się utrudnienia w dostępności pracowników, które mogą mieć wpływ na portfel zleceń w tym segmencie.

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.