

## **Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2018 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 emitenta.**

### **1.1. Nazwa (firma) i siedziba**

Spółka działa po firmą Instal Kraków Spółka Akcyjna („Spółka”) 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: 41.20.Z

### **1.3. Wskazanie branży według klasyfikacji przyjętej przez dany rynek**

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. Wskazanie czasu trwania emitenta, jeżeli jest oznaczony.**

Czas trwania Spółki zgodnie z § 6 Statutu jest nieograniczony.

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

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku, natomiast porównywalne dane finansowe prezentowane w sprawozdaniu obejmują okres od 01.01.2017 roku do 31.12.2017 roku.

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

Skład osobowy Zarządu Spółki w 2018 roku uległ zmianie.

Na dzień 31.12.2017 roku w jego skład wchodził:

Piotr Juszczyk	- Prezes Zarządu;
Rafał Markiewicz	- Członek Zarządu;
Rafał Rajtar	- Członek Zarządu.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. w dniu 19.05.2018 roku ustaliło liczbę członków Zarządu na cztery osoby i dokonało wyboru Członków Zarządu na kolejną kadencję.

W związku z powyższym na dzień 31.12.2018 roku w skład Zarządu Instal Kraków S.A. wchodził:

Piotr Juszczak	- Prezes Zarządu;
Małgorzata Kozioł	- Członek Zarządu;
Rafał Markiewicz	- Członek Zarządu;
Rafał Rajtar	- Członek Zarządu.

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki w 2018 roku nie uległ zmianie. Na dzień 31.12.2018 roku w jej skład wchodził:

Jacek Motyka	- Przewodniczący Rady Nadzorczej;
Jan Kurp	- Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej;
Władysław Krakowski	- Członek Rady Nadzorczej;
Grzegorz Piłch	- Członek Rady Nadzorczej;
Stanisław Tokarski	- Członek Rady Nadzorczej.

**5. Wskazanie, że sprawozdanie finansowe i porównywalne dane finansowe zawierają dane łączne - jeżeli w skład przedsiębiorstwa emitenta wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.**

Sprawozdanie finansowe i porównywalne dane finansowe zawierają dane łączne.

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

Spółka na dzień 31.12.2018 roku dokonała reklasyfikacji pozycji bilansowych w zakresie:  
- aktywów i rezerw na odroczony podatek dochodowy;

- należności i zobowiązań nieprzeterminowanych z okresem zapadalności powyżej 12 miesięcy (zatrzymane kaucje);
- lokat z terminem wymagalności powyżej 3 miesięcy.

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2018 roku aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy zostały skompensowane. Tym samym aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy zmniejszyły się o wartość 2.376 tys. zł. Dla zachowania porównywalności w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2017 roku skompensowano aktywa z rezerwami o kwotę 2.501 tys. zł.

W wyniku reklasyfikacji należności i zobowiązań z tytułu kaucji długoterminowych w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2018 roku w pozycji należności długoterminowe zaprezentowano kwotę 4.452 tys. zł a w zobowiązaniach długoterminowych kwotę 3.982 tys. zł. W okresie porównawczym tj. na dzień 31.12.2017 roku w pozycji należności długoterminowe zaprezentowano kwotę 3.320 tys. zł a w zobowiązaniach długoterminowych kwotę 4.510 tys. zł. Powyższe kwoty odpowiednio zmniejszyły należności i zobowiązania krótkoterminowe.

W wyniku reklasyfikacji lokat z terminem wymagalności powyżej 3 miesięcy w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2018 roku zaprezentowano w krótkoterminowych aktywach finansowych kwotę 5.373 tys. zł a w okresie porównawczym tj. na dzień 31.12.2017 roku kwotę 5.000 tys. zł. Kwoty te odpowiednio zmniejszyły pozycję środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Powyższe zmiany pozostają bez wpływu na wynik finansowy i kapitał.

Na dzień 31.12.2018 roku w sprawozdaniu jednostkowym dokonano agregacji pozycji kapitałów własnych tj. kapitału z aktualizacji wyceny, kapitału rezerwowego i wyniku finansowego netto do jednej pozycji Zyski zatrzymane. W wyniku agregacji Zyski zatrzymane obejmują następujące pozycje: kapitał z aktualizacji wyceny, pozostały kapitał zapasowy i rezerwy, niepodzielony wynik z lat ubiegłych, wynik finansowy netto okresu bieżącego, różnice kursowe z przeliczenia oraz fundusz Programu Menadżerskiego. Agregacji dokonano również w okresie porównawczym tj. na dzień 31.12.2017 roku, tym samym pozycja Zyski zatrzymane zwiększyła się kwoty 184.756 tys. zł na koniec 2017 roku i do kwoty 209.733 tys. zł na koniec 2018 roku.

W wyniku zmiany zasad rachunkowości, w związku implementacją MSSF 9, dokonano korekty bilansu otwarcia kapitałów własnych. Korekta wyniku z lat ubiegłych wyniosła -497 tys. zł, co zostało zaprezentowane w Zestawieniu zmian w kapitale własnym.

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

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

#### **11. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów, ustalenia wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego i danych porównywalnych.**

Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego

### **Wprowadzenie**

Zgodnie z uchwałą nr 24/06/2006 Walnego Zgromadzenia Wspólników z dniem 1 stycznia 2006 roku sprawozdania finansowe sporządza się zgodnie z MSR/MSSF.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. od 1 stycznia do 31 grudnia. W jego skład wchodzi miesięczne okresy sprawozdawcze.

## Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wyceniane są według kosztu historycznego.

Środki trwałe o wartości do 500,00 zł odpisuje się w koszty zużycia materiałów w momencie oddania do użytkowania, za wyjątkiem telefonów komórkowych, które objęte są ewidencją niskocennych środków trwałych.

Środki trwałe powyżej 500,00 PLN, a nie przekraczającej 10.000,00 zł obejmuje się ewidencją środków trwałych przy jednorazowej amortyzacji podatkowej oraz amortyzacji MSR/MSSF zgodnie z ekonomicznym okresem użytkowania z uwzględnieniem wartości rezydualnej środka trwałego.

Środki trwałe zakupione powyżej kwoty 10.000,00 zł są amortyzowane dla celów podatkowych liniowo według stawek amortyzacyjnych zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2011, nr 74 z późn.zm). Dla celów bilansowych zgodnie z ekonomicznym okresem użytkowania z uwzględnieniem wartości rezydualnej środka trwałego.

Odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych będących w ewidencji Oddziału w Niemczech dokonuje się metodą liniową.

Odpisów amortyzacyjnych środków trwałych dokonuje się poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przyjęto do użytkowania środek trwały i ujęto go w księgach rachunkowych do końca tego miesiąca, w którym następuje zrównanie wartości odpisów umorzeniowych z jego wartością początkową lub w którym dany środek trwały przeznaczono do likwidacji, stwierdzono jego niedobór lub sprzedano.

Odpisów umorzeniowych od ujawnionych środków trwałych nie objętych dotychczas ewidencją dokonuje się począwszy od miesiąca następnego po miesiącu, w którym środek został wprowadzony do ewidencji.

Test na utratę wartości jest wykonywany w przypadku zaistnienia przesłanek utraty wartości, natomiast analizowanie okresów ekonomicznej użyteczności dokonywane jest nie rzadziej jak raz w roku.

Wartość odzyskiwalna pozycji aktywów jest wartością większą z dwóch: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży albo wartości użytkowej.

Użytkowane w Spółce środki trwałe mają charakter typowych aktywów, dla których istnieje aktywny rynek. W testach na utratę wartości Spółka odnosi się do wartości rynkowej testowanych składników majątku.

Wartość godziwa 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 odpisu z tytułu trwałej utraty wartości rozpoznaje się odpowiednio w pozostałych przychodach operacyjnych.

## Wartości niematerialne

Wartości niematerialne wyceniane są według kosztu historycznego.

Nowo nabywane grunty z prawem wieczystego użytkowania amortyzuje się przez okres na jaki oddano grunt w użytkownie wieczyste.

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

Odpisów amortyzacyjnych wartości niematerialnych dokonuje się poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przyjęto wartość niematerialną do użytkowania i ujęto ją w księgach rachunkowych do końca tego miesiąca, w którym następuje zrównanie wartości odpisów umorzeniowych z jej wartością początkową lub w którym daną wartość niematerialną przeznaczono do likwidacji, stwierdzono jej niedobór lub sprzedano.

## **Wartość firmy**

Wartość firmy stanowi nadwyżkę ceny nabycia określonej jednostki lub jej zorganizowanej części, nad niższą od niej wartością godziwą nabytych aktywów netto. W przypadku, gdy cena nabycia jest wyższa od ich wartości godziwej, to różnica ujmowana jest jako zysk w rachunku zysków i strat.

## **Nieruchomości inwestycyjne**

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczone są grunty, których ostateczne przeznaczenie nie jest zdecydowane, utrzymywane są ze względu na przewidywany wzrost wartości lub uzyskuje się pożytki w postaci czynszu.

Wartość godziwa nieruchomości ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego w oparciu o aktualne, rynkowe ceny podobnych nieruchomości o zbliżonej lokalizacji oraz kondycji.

Wszelkie zyski lub straty będące wynikiem zmiany wartości godziwej nieruchomości rozpoznawane są w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe przeznaczone na wynajem, czyli lokale i grunty z nimi związane prezentowane są w nieruchomościach inwestycyjnych i wyceniane według wartości godziwej przez rzeczoznawcę. Przekwalifikowanie następuje na podstawie decyzji o zmianie przeznaczenia środka trwałego.

Przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnych na towary lub środki trwałe następuje na podstawie uchwały podjętej przez Zarząd i związane jest ze zmianą przeznaczenia.

Koszty inwestycji wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia.

## **Należności długoterminowe**

Należności długoterminowe są to kaucje, których termin wymagalności wynosi powyżej 1 roku. Należności te podlegają odpisowi aktualizującemu, który ustalany jest wskaźnikiem statystycznym wyliczonym dla oczekiwanych strat kredytowych.

## **Inwestycje długoterminowe**

W sprawozdaniu jednostkowym udziały w jednostkach powiązanych wyceniane są według kosztu, tj. w cenie nabycia skorygowanej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Udziały i akcje w pozostałych jednostkach ujmuje się według wartości godziwej. Efekt przeszacowania do wartości godziwej na dzień bilansowych ujmowany jest przez rachunek zysków i strat.

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 według metody praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

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

Długoterminowe papiery wartościowe inne niż instrumenty kapitałowe wyceniane są według skorygowanej ceny nabycia. Długoterminowe papiery wartościowe – instrumenty dłużne spełniające kryteria testu „tylko kapitał i odsetki”, które realizowane są poprzez spłatę przez dłużnika ujmowane są na dzień bilansowy w wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych. Wyliczenie odsetek od tych papierów następuje metodą dyskonta. Instrumenty takie podlegają odpisowi na utratę wartości zgodnie z modelem oczekiwanych strat kredytowych.

W pozostałych przypadkach na dzień bilansowy ujmowane są w wartości godziwej, gdzie efekty wyceny ujmowany jest przez rachunek zysków i strat.

### **Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Jednostka kompensuje aktywa i rezerwy na odroczonego podatek dochodowy.

### **Zapasy**

Do zapasów zalicza się:

- materiały,
- półprodukty i produkty w toku, którą stanowi niezakończona produkcja deweloperska,
- produkty gotowy, w tym głównie gotowe mieszkania,
- towary, które stanowią głównie grunty pod realizowanymi inwestycjami deweloperskimi.

Ewidencja księgowa i wycena materiałów i towarów jest prowadzona w ciągu roku obrotowego według rzeczywistych cen zakupu, a w przypadku dostaw z importu według cen zakupu łącznie z cłem, podatkiem importowym i innymi obciążeniami na granicy, natomiast na dzień bilansowy według cen zakupu nie wyższych jednak od ich cen sprzedaży netto.

Odchylenia od cen ewidencyjnych rozlicza się proporcjonalnie do zużycia materiałów w całości w okresie ich powstania.

Wartość rzeczowych składników majątku obrotowego, która ulega obniżeniu na skutek uszkodzenia, zepsucia lub innych powodów ustala się w drodze oszacowania ceny ich sprzedaży. Kwoty odpowiadające niezawinionemu obniżeniu wartości rzeczowych składników majątku obrotowego zalicza się do kosztów.

Wartość materiałów i towarów podlega odpisom aktualizującym zgodnie z MSR 2 –Zapasy.

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

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

Zużycie materiałów wycenia się według rzeczywistych cen ich zakupu lub nabycia.

Produkcja nie zakończona wyceniana jest wg rzeczywistego kosztu wytworzenia.

Produkty gotowe wycenia się według rzeczywistego technicznego kosztu wytworzenia.

### **Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

Należności krótkoterminowe obejmują ogół należności z tytułu dostaw i usług oraz należności z innych tytułów niezaliczanych do aktywów finansowych, które staną się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego oraz należności publicznoprawne inne niż należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

W ciągu roku obrotowego należności wyrażone w złotych polskich ujmują się w księgach rachunkowych według wartości nominalnej z dnia ich powstania, to jest w kwotach brutto (razem z podatkiem VAT).

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

W ciągu roku obrotowego raz na kwartał należności wyrażone w walutach obcych wycenia się w wartości nominalnej, przeliczonej po obowiązującym na dzień poprzedni przeprowadzenia operacji, średnim kursie NBP dla danej waluty do zł. Różnice z wyceny powiększają koszty lub przychody finansowe.

Należności podlegają obowiązkowi inwentaryzacji, to jest okresowemu sprawdzeniu stanu tych aktywów w drodze uzyskania od kontrahentów potwierdzenia ich wartości, albo otrzymania informacji o innym ich stanie oraz ustaleniu ewentualnych różnic.

Ze względu na nieistotny ujemny wpływ na sytuację majątkową i finansową Spółki, biorąc przy tym pod uwagę oszczędność kosztów, Spółka spisuje drobne końcówki należności (kwoty do 10,00 zł).

Należności podlegają odpisom aktualizującym. Odpisy takie tworzy się na 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 i w każdym innym przypadku nawet jeżeli nie minęło 6 miesięcy przeterminowania, a Zarząd uzna, że ryzyko nieodzyskania należności jest wysokie.

Spółka dokonuje również oceny oczekiwanych strat kredytowych analizując nieściągalność należności nieprzeterminowanych i przeterminowanych. Analizy dokonuje się na bazie 5 letniego okresu historycznego w przedziałach kwartalnych raz na 2 lata, z zastrzeżeniem, że analiza za 2018r zostanie zrobiona na bazie 3 letniego okresu historycznego, za 2019r na bazie 4 letniego okresu. W celu określenia współczynnika niewypełnienia zobowiązania dla danego przedziału wiekowania, saldo należności na dzień bilansowy porównuje się z saldem należności niespłaconych. Uzyskane wskaźniki korygują saldo należności na dzień sprawozdawczy w poszczególnych przedziałach przeterminowania. Wynik tej analizy odpowiednio koryguje saldo odpisów aktualizujących.

Należności i roszczenia przedawnione lub nieściągalne powiększają pozostałe koszty operacyjne.

Należności z tytułu kaucji z terminem wymagalności powyżej 12 miesięcy prezentowane są w należnościach długoterminowych.

### **Kwoty należne od odbiorców z tytułu wyceny usług budowlanych**

Spółka dokonuje wyceny długoterminowych usług budowlanych metodą stopnia zaawansowania opartą na nakładach. Kwoty należne od odbiorców z tytułu wyceny podlegają odpisom aktualizującym w oparciu o model oczekiwanych strat kredytowych.

### **Krótkoterminowe aktywa finansowe**

Instrumenty dłużne (lokaty, papiery dłużne) utrzymywane w celu osiągnięcia umownych przepływów, które obejmują wyłącznie spłatę kapitału i odsetek są wyceniane wg zamortyzowanego kosztu. Przychody z tytułu wyceny odsetek metodą efektywnej stopy procentowej wykazuje się w przychodach finansowych z tytułu odsetek w wyniku finansowym.

Zyski i straty na inwestycjach ujmowanych według zamortyzowanego kosztu: są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie usunięcia (wyłączenia) inwestycji z bilansu lub w razie stwierdzenia utraty jej wartości, jak też w wyniku amortyzacji.

Instrumenty pochodne np.: forwardy, opcje, wyceniane są w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat.

Aktualnie Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń. W przypadku zastosowania rachunkowości zabezpieczeń Spółka w szczególności spełnia kryteria określone w paragrafie 6.4.1. MSSF 9.

### **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Krajowe środki pieniężne podlegają ewidencji i wycenie w wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych ujmuje się na bieżąco, w wartości nominalnej przeliczonej na złote polskie według średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego wpływ lub wydatek, wartość waluty na koniec każdego miesiąca oraz na koniec roku obrotowego wycenia się według kursu średniego NBP na ostatni dzień

miesiąca lub roku, dodatnie różnice kursowe zalicza się do przychodów finansowych, natomiast ujemne różnice kursowe do kosztów finansowych.

Spółka szacuje odpisy aktualizujące dla środków pieniężnych na rachunkach bankowych i instrumentów dłużnych na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania. Prawdopodobieństwo niewypełnienia zobowiązania ustalane jest w oparciu o zewnętrzne ratingi kredytów bankowych oraz publicznie dostępne dane agencji ratingowych dotyczące niewypłacalności. Odpisy aktualizujące tworzy się i wprowadza do ksiąg pod warunkiem, że są istotne.

## **Kapitał własny**

Kapitał własny stanowią:

- Kapitał podstawowy (akcyjny),
- AGIO,
- Zyski zatrzymane, na które składają się:
  - kapitał zapasowy,
  - kapitał rezerwowy,
  - kapitał z aktualizacji wyceny,
  - fundusz programu menadżerskiego,
  - różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania jednostki zagranicznej,
  - niepodzielony zysk lub niepokryta strata z lat ubiegłych,
  - zysk lub strata bieżącego okresu obrotowego,
  - odpisy z zysku netto w ciągu roku.
- Kapitał udziałowców mniejszościowych w sprawozdaniu skonsolidowanym.

## **Zobowiązania**

Do zobowiązań zalicza się zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, leasingu finansowego, zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania finansowe, pozostałe zobowiązania niefinansowe.

W ciągu roku obrotowego zobowiązania wyrażone w złotych polskich ujmuje się w księgach rachunkowych według wartości nominalnej z dnia ich powstania, to jest w kwotach brutto (razem z podatkiem VAT).

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

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

W ciągu roku obrotowego raz na kwartał zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się w wartości nominalnej, przeliczonej po obowiązującym na dzień poprzedni przeprowadzenia operacji po średnim kursie NBP dla danej waluty na zł. Różnice z wyceny powiększają koszty lub przychody finansowe.

Ze względu na nieistotny ujemny wpływ na sytuację majątkową i finansową Spółki, biorąc przy tym pod uwagę oszczędność kosztów, Spółka spisuje drobne końcówki zobowiązań (kwoty do 10,00 zł), chyba że kontrahent wyraził sprzeciw.

Kwoty przedawnionych lub umorzonych zobowiązań zalicza się do pozostałych przychodów operacyjnych.

Zobowiązania z tytułu kaucji z terminem wymagalności powyżej 12 miesięcy prezentowane są w zobowiązaniach długoterminowych.

Kredyty bankowe wyceniane są w kwotach wymagających zapłaty, tj. łącznie z odsetkami. Kredyty bankowe inwestycyjne wyceniane są w kwotach wymagających zapłaty z uwzględnieniem metody skorygowanej ceny nabycia.

Kredyty bankowe w walutach obcych ustala się po obowiązującym na dzień poprzedzający przeprowadzenie operacji średnim kursie NBP, a na koniec każdego miesiąca i na koniec roku po średnim kursie NBP.

Różnice kursowe od niespłaconych na dzień bilansowy kredytów bankowych w walutach obcych zalicza się do przychodów finansowych – różnice dodatnie, natomiast do kosztów finansowych – różnice ujemne.

## **Rezerwy**

Rezerwy tworzone są, gdy Spółka ma prawny lub zwyczajowy obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych i jest prawdopodobne, że wypełnienie obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne, zaś jego wielkość można wiarygodnie oszacować. Rezerwy tworzy się w szczególności z tytułu napraw gwarancyjnych, programu menadżerskiego, odpraw emerytalnych, zaległych urlopów oraz niewypłaconych premii. Rezerwy tworzone są również na roszczenia prawne.

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

## **Podatek dochodowy**

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

Podatek bieżący wyliczany jest zgodnie z aktualnym prawem podatkowym.

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

## **Rozliczenia międzyokresowe**

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

## **Przeliczanie jednostek działających za granicą**

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

## **Należności i zobowiązanie warunkowe**

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

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

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

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

## Przychody

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

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

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

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

W przypadku usług budowlanych kontrolę nad dobrem lub usługą przenosi się w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków: klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonania; w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę na tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszenia – sprawuje klient; w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik aktywów o alternatywnym zastosowaniu, a jednostce przysługuje egzekwownalne prawo do zapłaty za dotychczasowe wykonanie świadczenia.

Przychody ze sprzedaży usług budowlano-montażowych rozpoznawane są zgodnie z metodą stopnia zaawansowania opartą na nakładach. Umowy o nieznacznej wartości (poniżej 1% wartości kapitału własnego) nieposiadające kart budżetowych, których realizacja nie przekracza 12 miesięcy, nie podlegają wycenie.

Przychody ze sprzedaży usług deweloperskich rozpoznawane są w momencie przekazania na finalnego odbiorcę kontroli, tj. w tym przypadku, wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści wynikających z posiadania nieruchomości. Spółka przyjmuje, iż transfer ten następuje w chwili podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność do nabywanej nieruchomości.

W celu ustalenia ceny transakcyjnej uwzględnia się warunki umowy oraz stosowane zwyczajowe praktyki handlowe. Jest to kwota wynagrodzenia, które przysługuje w zamian za przekazanie przyrzczonego dóbr lub usług na rzecz klient, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie może obejmować kwoty stałe, zmienne lub oba te rodzaje kwot. Jeżeli wynagrodzenie obejmuje kwotę zmienną, szacuje się wynagrodzenie zmienne stosując metodę wartości oczekiwanej – tj. sumy iloczynów możliwych kwot wynagrodzenia i odpowiadających im prawdopodobieństw wystąpienia. Kwota wynagrodzenia może zmieniać się w związku z udzielaniem upustów, rabatów, premią za wyniki, nakładaniem kar, prawem zwrotu, indeksacją cen o wskaźnik inflacji i innymi podobnymi czynnikami. Kary umowne naliczane Spółce przez klientów ujmowane są jako pomniejszenie przychodów ze sprzedaży.

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

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

## Koszty

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

## Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej prezentuje się metodą pośrednią.

**12. 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
01.01.2018 - 31.12.2018	4,3000	4,2669	4,3978	4,1423
01.01.2017 - 31.12.2017	4,1709	4,2447	4,4157	4,1709

**13. 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	
	2017 rok	2018 rok	2017 rok	2018 rok
Przychody netto ze sprzedaży	250 621	297 791	59 043	69 791
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	23 229	31 577	5 472	7 400
Zysk (strata) brutto	22 599	34 085	5 324	7 988

Zysk (strata) netto	17 322	27 444	4 081	6 432
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	81 105	-12 271	19 107	-2 876
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-36 135	-9 619	-8 513	-2 254
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-6 788	-1 441	-1 599	-338
Przepływy pieniężne netto, razem	38 182	-23 331	8 995	-5 468

Wybrane dane finansowe	tys. zł		tys. euro	
	2017 rok	2018 rok	2017 rok	2018 rok
Aktywa razem	313 416	294 164	75 143	68 410
Zobowiązania długoterminowe	4 971	4 599	1 192	1 070
Zobowiązania krótkoterminowe	106 323	62 467	25 492	14 527
Kapitał własny	202 122	227 098	48 460	52 813
Kapitał zakładowy	7 286	7 286	1 747	1 694
Liczba akcji (szt.)	7 285 500	7 285 500	7 285 500	7 285 500

Wybrane dane finansowe do sprawozdania za 2018 roku przeliczono w następujący sposób:

- 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 2018 roku średni kurs wyniósł 4,2669 zł,
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 31.12.2018 roku, który wynosił 4,3000 zł.

Wybrane dane finansowe do sprawozdania za 2017 roku przeliczono w następujący sposób:

- 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 2017 roku średni kurs wyniósł 4,2447 zł,
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 31.12.2017 roku, który wynosił 4,1709 zł.

**Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych**

Renata Motyka	Główny Księgowy	
---------------	-----------------	--

**Podpisy Członków Zarządu**

Piotr Juszczyk	Prezes Zarządu	
Małgorzata Koziół	Członek Zarządu	
Rafał Markiewicz	Członek Zarządu	
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	